

Tanja Marttila

## **Panttauksen perusteet**

Asunto-osake vakuutena

Opinnäytetyö

Syksy 2015

SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Liiketalouden tutkinto-ohjelma



SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU  
SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

SEINÄJOEN AMMATTIKORKEAKOULU

## Opinnäytetyön tiivistelmä

Koulutusyksikkö: SeAMK Liiketoiminta ja kulttuuri

Tutkinto-ohjelma: Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Suuntautumisvaihtoehto:

Tekijä: Tanja Marttila

Työn nimi: Panttauksen perusteet – asunto-osake vakuutena

Ohjaaja: Ulla Autio

Vuosi: 2015

Sivumäärä: 53

Liitteiden lukumäärä: 2

---

Opinnäytetyön tavoitteena on teorian ja haastattelujen perusteella koota perustietoja luotonmyöntöön ja panttaamiseen liittyen. Lopuksi niistä kootaan opas työntekijälle, joka on vasta aloittanut työskentelyn lainanmyöntämisen parissa. Opas on työn liite, eikä yksistään riitä perehdyttämisen apuvälineeksi.

Opinnäytetyössä käydään ensin läpi luotonmyöntöön ja vakuuksiin liittyviä termejä ja teoriaa erilaisten kirjallisten ja verkkolähteiden avulla. Teoriaosuudessa käsitellään myös aiheeseen liittyviä lakeja. Pankkien toimintaa säätelevät useat lait ja säädökset, jotka työntekijän pitää tuntea. Vakuuksien ottamiseen liittyy useita huomionarvoisia asioita, joita myös käsitellään opinnäytetyössä. Teoriaosassa esiin nostetaan tekijän mielestä olennaiset kohdat. Olennaisten kohtien valinta perustuu tekijän omaan työkokemukseen.

Teorian lisäksi työntekijöiden ja asiakkaan haastattelujen avulla poimitaan lisäksi aiheeseen liittyviä, haastateltavien mielestään, olennaisia seikkoja.

Lopuksi kaksi haasteltavista työntekijöistä arvioi kootun oppaan käytettävyyttä. Heidän mielestään opas on käyttökelpoinen. Toisen haastateltavan mielestä opas soveltuu myös perehdyttäjän apuvälineeksi. Jos opas otetaan käyttöön perehdytyksen apuvälineeksi, sitä pitää päivittää mahdollisten lakimuutosten tai ohjeistusten muutosten yhteydessä. Lisäksi haastateltavien määrää pitäisi lisätä, ja tarvittaessa muokata ohjetta heiltä saatujen kommenttien myötä.

Avainsanat: luotonmyöntö, panttaus, asunto-osake, haastattelu

SEINÄJOKI UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## **Thesis abstract**

Faculty: School of Business and Culture

Degree programme: Business Administration

Specialisation:

Author/s: Tanja Marttila

Title of thesis: Grounds for the pawning – a share of stock in a housing corporation as collateral security

Supervisor(s): Ulla Autio

Year: 2015

Number of pages: 53

Number of appendices: 2

---

The objective of the thesis is to collect, on the basis of the theory and interviews, basic information about granting loans and mortgaging. Finally, based on that, a guide is prepared for an employee who has just begun working with the granting of loans. The guide is an appendix to the thesis and, alone, without consultation of the other parts of the thesis, not sufficient as an instrument of new employee orientation.

Terms related to granting of loans and securities as well as the theory are reviewed first in the thesis, using written and network sources. Laws related to the subject also are treated in the theory section. The operations of banks are regulated by several laws and regulations which the employee must know. Several noteworthy matters also dealt with in the thesis are connected to the taking of collateral. In the theoretical part, facts regarded as essential by the author are brought out. They were chosen based on the author's own work experience.

In addition to the theory, also other essential issues related to the topic are recognized with the help of interviews with employees and a customer.

Finally, two of the employees estimated the usability of the compiled guide. In their opinion, the guide is useful. One of the interviewees thought that the guide would also be suitable as a mentor's instrument. If the thesis and guide are brought into use as an instrument for new employee orientation, they will have to be updated along with possible changes in legislation and instructions. Also, the number of interviewees should be increased and, if necessary, the instructions should be edited based on comments received from them.

Keywords: granting of loans, pawning, share of stock in a housing corporation, interview

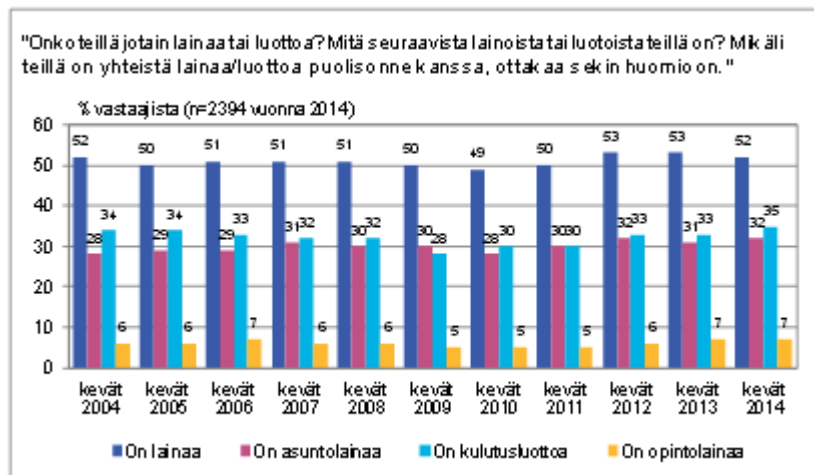
## SISÄLTÖ

Opinnäytetyön tiivistelmä.....	2
Thesis abstract.....	3
SISÄLTÖ .....	4
1 JOHDANTO .....	6
2 PANKIN LUOTONMYÖNTÖ JA VAKUUSKÄYTÄNTÖ .....	9
2.1 Luottosopimus.....	9
2.2 Vakuuksista.....	11
2.2.1 Takaus.....	12
2.2.2 Panttaus.....	14
2.2.3 Panttaussitoumus .....	15
2.3 Luoton myöntäminen ja vakuuden arvostus.....	17
2.4 Asuntolainasta .....	18
2.5 Vakavaraisuus .....	22
2.6 Perintä .....	23
3 ASUNTO-OSAKE VAKUUTENA ASUNTOLAINASSA.....	27
3.1 Asunto-osake.....	27
3.2 Osakekirjan panttaus .....	29
3.3 Pantin arvon määrittely .....	30
3.3.1 Isännöitsijäntodistus .....	32
3.4 Käytetyn tai uuden asunto-osakkeen hankinta.....	33
3.4.1 RS-kohde.....	34
3.4.2 Varainsiirtovero.....	36
4 KÄYTÄNNÖN KOKEMUKSET .....	38
4.1 Tutkimusmenetelmän valinta .....	38
4.2 Haastattelujen toteuttaminen ja analysointi.....	38
4.3 Pankin työntekijöiden haastattelujen tulokset .....	39
4.4 Asiakkaan haastattelun tulokset.....	44
4.5 Ohje uudelle työntekijälle .....	47
4.6 Ohjeen arviointi .....	47
5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA .....	49

LÄHTEET .....	51
LIITTEET .....	53

## 1 JOHDANTO

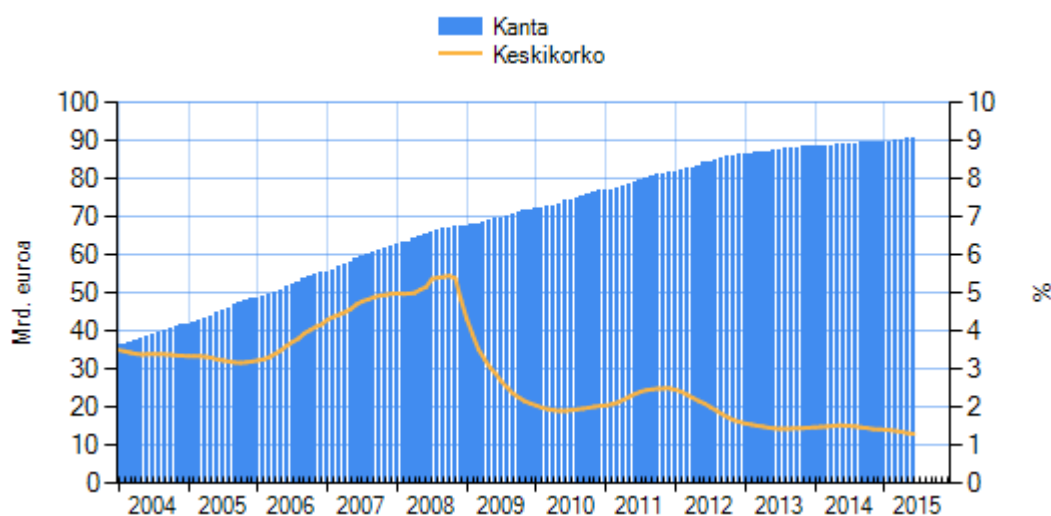
Finanssialan keskusliiton vuonna 2014 julkaiseman tutkimuksen mukaan (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2014, 19–21) hieman yli puolella suomalaisista on lainaa. Elämänvaihe vaikuttaa velan määrään, eniten velallisia löytyy lapsiperheistä. Heistä liki 80 %:lla on jonkinlaista lainaa. Lisäksi velkaa löytyy useimmin 29–34-vuotiailta sekä yli 60 000 euroa vuodessa ansaitsevilta. Alla olevassa kuviossa näkyy jakauma erityyppisten lainojen välillä vuosilta 2004–2014. Velallisten määrä on pysynyt likimain samana vuodesta toiseen, samoin jakauma eri lainatyyppien välillä.



Kuvio 1. Luottotilanne. (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2014).

Samassa Finanssialan keskusliiton tutkimuksessa kerrotaan lisäksi, että asuntolainaa on noin joka kolmannella suomalaisella. Yleisimmin asuntolainaa on yli 25-vuotiailla. Eniten asuntolainavelallisia löytyy 29–44-vuotiaista. Pääkaupunkiseudulla asuntolainavelallisten osuus on muuta maata pienempi. Asuntolainoista liki 90 % on otettu oman asunnon hankintaan. Asunnon peruskorjauslainaa ottavat yleisimmin yli 55-vuotiaat. Tutkimukseen vastanneista 48 oli ottanut asuntolainan peruskorjaukseen, heistä 40 % oli käyttänyt lainan asunnon yhtiölainaosuuden poismaksuun. Määrässä on huomattava lisäys verrattuna vuonna 2013 tehtyyn tutkimukseen, jolloin yhtiölainaosuuden maksuun oli käytetty 28 % peruskorjauslainoista.

Suomen Pankin verkkosivuilla on tilasto (Rahalaitosten asuntolainat), josta nähdään pankkien myöntämien asuntolainojen määrän ja niiden koron kehitys.



Kuvio 2. Rahalaitosten asuntolainat. Suomen Pankki.

Kuten kuviosta nähdään, asuntolainakanta on kasvanut jatkuvasti viimeiset kymmenen vuotta. Asuntolainojen kesikorossa on ollut suurta vaihtelua, vuoden 2008 noin 5,5 %:n tasosta korot ovat laskeneet hieman yli 1 %:n tasolle.

Tämän opinnäytetyön toimeksiantajana on Suomessa toimiva pankki. Työn tarkoituksena on koota eri lähteistä perustiedot luottosopimukseen ja sen vakuutena käytettävään panttaukseen liittyen. Itse opinnäytetyö toimii siten ohjeena pankissa sellaisille toimihenkilöille, joilla ei ole vielä kokemusta panttauksista vakuutena. Panttauksista keskitytään erityisesti asunto-osakkeeseen panttauksen kohteena. Työn tavoitteena on toimia oppaana aloitteleville työntekijöille. Koska on pankin edun mukaista saada lainoille aina mahdollisimman hyvä vakuus, uudet työntekijät tulevat tarvitsemaan työssään jatkuvasti tietämystä panttaamisesta ja sen oikeusvaikutuksista. Parhaalla mahdollisella vakuudella varmistutaan luoton takaisinmaksusta.

Työtä varten haastatellaan pankin työntekijöitä joilla osalla on pitkä kokemus luotonmyönnöstä ja osa on aloittanut luotonmyönnön parissa hiljattain. Lisäksi haas-

tatellaan henkilöä, joka on hiljattain ottanut ensiasuntolainan asunto-osakkeen ostoon. Haastattelujen ja työn teoriaosuuden pohjalta kootaan lyhyt ohje, jota uudet toimihenkilöt voivat käyttää työssään apuna. Ohje ei kuitenkaan korvaa itse opinnäytetyössä olevia seikkoja. Ohjeen tarkoituksena on tiivistää käsiteltävät asiat. Lisätietoja ohjeessa mainittaviin seikkoihin löytyy opinnäytetyöstä. Kysely suoritetaan haastattelututkimuksena, koska kasvotusten käytävän keskustelun avulla pystytään esittämään tarkentavia kysymyksiä esiin nousevista asioista. Kaikilla haastateltavilla on erilaisia kokemuksia asiasta, joten avointen kysymysten avulla saadaan luontevasti esille kunkin omat kokemukset.



## 2 PANKIN LUOTONMYÖNTÖ JA VAKUUSKÄYTÄNTÖ

### 2.1 Luottosopimus

Saarnilehto ja Tuomisto (1995) kertovat teoksessaan luottosopimuksen tekemiseen liittyvistä seikoista. Teoksessa mainituista sopimuskumppaneista tässä opinnäytetyössä keskitytään luonnolliseen henkilöön sopimuskumppanina. Heidän mukaansa markkinataloudessa kanssakäymisen edellytyksenä ovat pelisäännöt, joita kaikkien pitää noudattaa. Sääntöjen puute, tai puutteellisuus, tulee huomioida oikeustoimea tehtäessä. Luottamus siihen, että lait ja hallinto suojaavat kansalaisia taloudellisissa toimissa, saa aikaan sen että myös he osaltaan tekevät parhaansa omassa toiminnassaan. Toimiva markkinatalous vaatii että neljä asiaa on taataan lainsäädännön avulla. Jokaisella tulee olla taattuna henkilökohtainen vapaus ja turvallisuus, silloin kun hän toimii lain mukaisesti. Lisäksi lainmukaisella tavalla hankittuun omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien tulee olla loukkaamattomia. Erilaisten säännösten avulla pitää varmistua siitä, että sopimukset pidetään, ja mahdolliset loukkaukset korvataan vastapuolelle. Viimeisenä edellytyksenä on, että säännöksiä sovelletaan puolueettomasti.

Saarnilehdon ja Tuomiston (2009) mukaan kulloinkin voimassa olevat normit muodostavat oikeusjärjestyksen. Normit jaetaan yksityis- ja julkisoikeuteen. Yksityisoikeudessa osapuolet ovat tasavertaisia. Julkisoikeudessa osallisena on julkisen vallan edustaja. Yksityisoikeudessa on useita eri aloja. Niihin kuuluu muun muassa varallisuus oikeuteen kuuluva velvoiteoikeus, jolle ominaista on että se kohdistuu rajallisena toiseen henkilöön. Henkilö on velvoitettu tekemään joitain, esimerkiksi hän on velvollinen maksamaan velkansa. Luottosopimuksissa onkin normaali kyse velvoiteoikeudellisesta sopimussuhteesta. Sen vuoksi sopimukseen sovellettavat säännöt löytyvät velvoiteoikeuden alalta. Velvoitteella voi syntyä eri tavoin, joiden mukaan ne ovatkin jaettu erilaisiin ryhmiin. Luottosopimuksessa on kyse sopimusperusteisesta velvoitteesta. Luottosopimuksessa on velkasuhde, jossa toinen sitoutuu maksamaan takaisin toiselta saamansa rahan. Normaalisti ei riitä

että velallinen maksaa velkojalle saamansa rahasumman, lisäksi pitää maksaa korkoa.

Sopimus voi syntyä esimerkiksi siten, että tarjoukseen annetaan hyväksyvä vastaus tai kun neuvottelujen jälkeen molemmat ovat yhteisymmärryksessä ehdoista. Viimeistään siis silloin kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimusta mahdollisesti koskevat lait tai mahdollinen sitova tapa menevät oikeustoimilaissa olevien säännösten edelle. Ellei asiasta erikseen määrätä, sopimus voidaan tehdä missä muodossa vaan. Luottosopimuskin on vapaamuotoinen. Sopimusvapaudessa lähtökohta on se, että molemmat ovat tasavertaisia. Näin ei kuitenkaan läheskään aina ole luottosopimusten kohdalla. Kuten aiemmin on todettu, luottosopimukset ovat varallisuus oikeudellisia sopimuksia. Sopimusoikeuden yleisiä periaatteita sovelletaan niihin. Lisäksi on erityislainsäädäntöä. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 1–12.)

Luottosopimus on kokonaisuus, joka määrittelee velan antamisen ja takaisin maksamisen eri ehtoja ja sääntöjä (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 13–19). Sopimus velvoittaa molempia osapuolia, ja se aiheuttaa velvollisuuksia sekä velan antajalle että ottajalle. Velkasuhde alkaa, kun pankki luovuttaa varoja velallisen käytettäväksi. Luottosopimuksessa keskeistä on takaisinmaksusta sopiminen. Sen lisäksi määritellään ehdot luoton nostolle, mitkä ovat nostokulut sekä minkä korvauksen velallinen maksaa siitä että saa varat käyttöönsä. Normaalisti lainasta peritään toimitusmaksu ja viivästyneistä maksuista viivästyskorko. Lisäksi sovitaan korko. Luottosopimuksessa sovitaan myös mitä tapahtuu, jos jompikumpi ei noudata sopimusvelvoitteitaan. Jos velallinen ei noudata sovittua maksusuunnitelmaa, koko velka voidaan irtisanoa. Tällöin velallisen pitää maksaa koko jäljellä oleva velka irtisanomisajan kuluttua. Velka erääntyy maksettavaksi tiettyinä päivinä, irtisanomisajan päätyttyä tai kun velkoja vaatii maksua. Erääntymispäivää voidaan siirtää, jos niin on sovittu. Lisäksi luoton ehdoissa sovitaan, voiko velallinen maksaa luoton takaisin ennen aikaisesta vai ei. Kulutusluotoissa tosin velallisella on aina oikeus maksaa luotto etukäteen. Pankkien käytännön mukaisesti velallisen sitoumus takaisinmaksusta tehdään kirjallisesti. Ehdot ovat osa sitoumusta. Ehdot ovat

pankkien vakioehtoja, niiden täytyy olla valtion viranomaisen hyväksymiä. Tällä on tarkoitus varmistua siitä, että ehdot ovat myös velallisen kannalta kohtuulliset. Kirjallinen sitoumus auttaa mahdollista tulevaa todistelua.

Saarnilehto ja Tuomisto (1995) jatkavat, että sopimusta ei saa muuttaa yksipuolisella päätöksellä. Sopimus on voimassa koko sovitun ajan sovittujen ehtojen mukaisesti. Luottojen korot sidotaan tiettyyn, sovittuun, viitekorkoon. Siten sopimus pysyy tasapuolisena luottosuhteen ajan. Viitekorko vaihtuu tietyin välein, esimerkiksi 12 kuukauden euriboriin sidotun koron luotto 12 kuukauden välein. Viitekoron vaihteluun vaikuttaa pääasiassa markkinatilanne. Viitekoron pitää olla julkinen ja sen pitää perustua asioihin, jotka eivät ole luotonantajan yksipuolisessa määräysvallassa. Jo alkuperäisessä sopimuksessa voidaan sopia, että toinen osapuoli voi tietyissä tilanteissa muuttaa ehtoja. Käytännössä tämä voi olla hankalaa, ellei etukäteen ole sovittu perusteita joilla sopimusta muutetaan. Jos perusteet on tarkasti määriteltty, ne vain todetaan yhdessä kun perusteet ovat täyttyneet. Molemmat osapuolet yhdessä voivat sopia muutoksista, vaikka alkuperäisessä sopimuksessa ei olisi määräystä ehtojen muuttamisesta.

Koska laina-ajat ovat usein pitkiä, olosuhteet ehtivät muuttua. Siitä huolimatta sopimus sitoo. Muutoksiin voidaan varautua velan ehdoissa. Ehdoissa voidaan esimerkiksi sopia lisävakuuden saamisesta tilanteissa, joissa vakuutena olevan omaisuuden arvo on laskenut taloudellisen laskusuhdanteen vuoksi. Velkojalla ei tosin ole näissä tilanteissa yksinoikeutta päättää siitä, riittääkö vakuuden arvo. Jos velallinen ja velkoja ovat asiasta eri mieltä, asia viedään tuomioistuimen ratkaistavaksi. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 30–33.)

## **2.2 Vakuuksista**

Saarnilehto ja Tuomisto (2009) kertovat myös lainalle otettavista vakuuksista. Jos velallinen todetaan myöhemmin maksukyvyttömäksi, ja hänen omaisuutensa ulosmitataan, kaikki velallisen varat käytetään yhdellä kerralla kaikkien hänelle

kertyneiden velkojen maksuun. Velkaa on yleensä huomattavasti varoja enemmän, ja näissä tilanteissa velkoja voikin jäädä kokonaan ilman jako-osuutta. Tällaisiin tilanteisiin varaudutaan vaatimalla lainalle turvaavat vakuudet. Velka voidaan periä vakuuden avulla, ellei velallinen maksa velkaansa. Lainalle saadun vakuuden avulla velkojalla voi olla toisia velkoja parempi etuoikeus tiettyyn esineeseen tai oikeuteen. Lisäksi voi tulla oikeus vaatia velanmaksua joltain muulta kuin itse velalliselta. Näin velkaa ei tarvitse yrittää periä maksukyvyttömältä velalliselta.

Vakuudet jaetaan henkilö- ja esinevakuuksiin. Esinevakuuksia kutsutaan myös reaali vakuuksiksi. Henkilövakuudessa toinen henkilö sitoutuu koko henkilökohtaisella varallisuudellaan maksamaan velan, ellei velallinen maksa sitä itse. Esinevakuuksissa jokin tietty esine, tai esineiden ryhmä, realisoidaan jos velkaa ei makseta. Velkoja ottaa etuoikeuksin saatavansa määrän myynnistä saaduista varoista. Henkilövakuuksiin kuuluu muun muassa takaus. Henkilö antaa sitoumuksen, jolla ottaa vastattavakseen velallisen päävelan. Esinevakuus on joko rasis- tai omistusvakuus. Pantinantajana on velallinen tai muu henkilö. Rasisvakuuksiin kuuluu muun muassa panttioikeus. Panttioikeudella tarkoitetaan oikeutta saada suoritus vakuuden arvosta. Panttina voi olla vaikkapa irtain esine tai kiinteistö. Omistusvakuuksiin kuuluu muun muassa omistuksenpidätys ja vakuusluovutus. Omistuksenpidätyksessä tuotteen myyjällä on omistusoikeus siihen saakka, kunnes tuote on maksettu. Vakuusluovutuksessa tuotteen omistusoikeus on velan saajalla siihen saakka kunnes velka on maksettu, tämän jälkeen omistus siirtyy takaisin velalliselle. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 109–112.)

### **2.2.1 Takaus**

Kuten kohdassa 2.2. todetaan, takauksessa henkilö ottaa vastattavakseen toisen henkilön päävelan. Takauksen edellytyksenä on, että päävelka on olemassa. Jos takaaja joutuu maksamaan velallisen velan, hänelle syntyy takautumis- eli regresioikeus. Takaajalla on siten oikeus saada maksamansa määrä takaisin velalliselta, poikkeuksena tilanteet joissa velallinen pääsee velkajärjestelyyn. Tällöin oikeus poistuu osittain tai kokonaan. Takaajan ja velkojan välistä suhdetta määrittää ta-

kauksen ja päävelan ehdot. Takauksessa voidaan rajoittaa takaajan vastuuta. Pankit edellyttävät yleensä omavelkaista takausta, tällöin takaajalta voidaan vaatia maksua heti velan eräännyttyä. Velkojan ei näissä tilanteissa tarvitse pyytää maksua ensin velalliselta, vaan voi suoraan vaatia maksua takaajalta. Täytetakauksella tarkoitetaan sellaista sitoumusta, jossa takaaja sitoutuu vastamaan saatavasta ainoastaan siltä osalta kuin velkaa ei saada maksetuksi vakuutena olevasta pantista tai esinevakuudesta. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 117–129.)

Saarnilehdon ja Tuomiston (1995) teoksessa kerrotaan myös velkojan velvollisuuksista. Velkojalla, eli tässä tapauksessa pankilla, on velvollisuus selvittää takaajalle takauksen oikeudellinen merkitys. Takaajalle on lisäksi selvitettävä velallisen maksukykyyn liittyvät asiat, joilla voi olla merkitystä takaajalle. Pankkisalaisuus ei estä näiden tietojen antamista. Velalliselle on kuitenkin kerrottava, että tiedot luovutetaan takaajalle. Halutessaan velallinen voi peruuttaa luottohakemuksensa, tällöin tietoja ei anneta takaajalle. Maksukykyyn liittyen takaajalle kerrotaan velallisen tulot ja niiden säännöllisyys, mahdolliset maksuhäiriömerkinnät ja mahdolliset aikaisemmat, vielä maksamattomat, luotot. Velkojan pitää kertoa tiedot, joita hänelle on hallussaan, erityisiä selvitystoimia ei tarvitse tehdä. Velallisella saattaa olla velkoja tai takauksia muissa pankeissa, tai hänellä voi olla esimerkiksi osamaksuluottoja. Näistä hän ei välttämättä ole kertonut pankille.

Samasta teoksesta käy ilmi myös seuraukset sille jos pankki ei selvitä tietoja takaajalle. Jos pankki ei ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan, takausta voidaan sovittaa. Sovittelussa takausvastuun määräksi tulee se kuinka iso se takaajan saamien tietojen mukaan olisi ollut. Esimerkiksi jos takaaja on käsittänyt että takaus on pääluvun mukainen, ei yhteisvastuullinen, ja luotolla on kolme takaajaa, voidaan vastuu rajata yhteen kolmasosaan vastuumäärästä. Jos takaaja on takausta antaessaan edellyttänyt jotain, esimerkiksi toisenkin henkilön takausta, ja pankki on ollut, tai olisi pitänyt olla tietoinen tästä, takaus saattaa olla kokonaan tai osittain sitomaton ellei edellytys toteutunutkaan. Normaalisti takaaja ei vapaudu koko vastuusta, vaan esimerkiksi puuttuvan takaajan osuudesta.

Takaus voidaan katsoa pätemättömäksi vain harvoissa tilanteissa. Lähinnä syynä voisi olla, että pankki ei ole antanut takaajalle tietoa velallisen aiemmista veloista. Näissäkin tilanteissa vain silloin, jos sekä velkoja että velallinen ovat tienneet etukäteen, ettei velallinen pysty maksamaan edes osaa takaajan takaamasta lainasta. Takaus on pätemätön myös silloin, jos takaajan allekirjoitus on väärennetty. Jos takaus on yleistakaus, siihen on määriteltävä euromääräinen takauksen yläraja sekä takauksen voimassaoloaika. Takaaja voi voimassaoloaikana ilmoittaa tietyn päivämäärän, jonka jälkeen takausvastuun määrää ei saa lisätä ilman takaajan suostumusta. Velkojan on ilmoitettava takaajalle vastuumäärän lisääntymisestä joko puolivuositain tai heti kun velallisen vastuumäärä on kasvanut. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 117–129.)

### **2.2.2 Panttaus**

Saarnilehto ja Tuomisto (1995) kertovat myös panttauksesta lainan vakuutena. Heidän mukaansa henkilövakuuksissa pankin asema perintätilanteessa riippuu täysin siitä kuinka paljon takaajalla on muita vastuita. Takaus ei ole etusijalla muihin velkoihin nähden. Takaaja on lisäksi voinut siirtää mahdollista omaisuuttaan toisen nimiin, ja yleensä pankilla ei ole mahdollisuutta puuttua tähän. Tämän vuoksi esinevakuudet ovat pankille henkilövakuuksia kannattavampia. Panttioikeudella pankki saa etusijan mahdollisessa ulosmittauksessa ja konkurssissa. Sitä kautta pankki saa myyntihinnasta oman osuutensa ennen muita mahdollisia velkojia. Esinevakuus pysyy voimassa vaikka omistaja myisi omaisuuden kolmannelle osapuolelle eikä se vanhene. Tämän lisäksi panttia vastaan saa osuuden pantin arvosta, vaikka saamisen kymmenen vuoden vanhenemisaika olisi jo umpeutunut.

Heidän mukaan panttioikeus voidaan ryhmitellä esimerkiksi panttioikeuden perustamistavan mukaan. Perustamistavan mukaan ryhmiä on kolme. Käteispanntauksessa pantattava kohde annetaan velkojan haltuun. Kyseessä on jokin arvopaperi, esimerkiksi osakekirja. Denuntiaatiopantti, eli ilmoituksenvaarainen pantti, on kyseessä silloin kun kohde on kolmannen henkilön hallussa tai kun saamisesta ei ole olemassa arvopaperin kaltaista asiakirjaa. Kirjaamispantilla tarkoitetaan muun

muassa kiinteistöihin haettavaa kiinnitystä. Panttioikeudet voidaan jaotellaan myös sen mukaan perustuuko oikeus pantinantajan ja -saajan väliseen sopimukseen vai onko panttioikeus syntynyt lain perusteella. Pantinantajan ja -saajan välinen sopimus on sopimusperäinen, eli konventionaalinen, panttioikeus. Lainsäädännön perusteella syntynyt panttioikeus on lakisääteinen, eli legaalinen panttioikeus. Käteispanntaus, eli asunto-osakkeen panntaus, kuuluu sopimusperäisiin panttioikeuksiin.

Panttioikeuden olemassaolo edellyttää sitä, että myös velka on olemassa. Sen sijaan velan maksamisesta ei kenenkään tarvitse olla vastuussa. Tämä vuoksi velan vanhentumisen jälkeenkin pantti vastaa jäljellä olevasta velkamäärästä. Pantti voidaan antaa joko oman tai jonkin toisen henkilön velan vakuudeksi. Jos pantti on vakuutena toisen velalla, kutsutaan sitä vierasvelkapanttauksi. (Saarnilehto & Tuomisto 1995, 153–161.)

### **2.2.3 Panttaussitoumus**

Saarnilehto ja Tuomisto (1995) kertovat myös panttaussitoumuksen sisällöstä. Suullinenkin panttaussitoumus on pätevä, mutta käytännössä panttauksat tehdään kuitenkin kirjallisena. Tarkoituksena on välttää epäselvyyksiltä. Panttaussitoumus on vapaamuotoinen. Kirjallisella muodolla on merkitystä myös mahdollisilla ulosmittaus- ja konkurssitilanteissa. Vaikka sekä velkoja että velallinen kertoisivat suullisen sopimuksen sisällön samalla tavalla, se ei välttämättä riitä todisteeksi kun velallisella on muitakin velkoja. Pankin käyttämät panttausehdot ovat vakiomuotoisia, ja viranomaisten hyväksymiä. Pankin laatimia ehtoja saatetaan tulkita velallisen hyväksi, jos niiden katsotaan olevan epäselviä tai ne ovat velallisen kannalta yllättäviä ja raskaita. Panttaussitoumusta voidaan sovittaa, jos pankki ei ole selvittänyt pantinantajalle panttauksen merkitystä riittävän hyvin. Sovittelu kuitenkin edellyttää sitä, että tällä katsotaan olleen vaikutusta siihen, olisiko pantinantaja suostunut panttaukseseen vai ei. Sovitteluun voi johtaa myös se, jos velkoja ei ole antanut pantinantajalle riittävästi tietoa velallisen maksukykyyn liittyvistä asioista.

Teoksen mukaan panttaussitoumukseen (167–177) on määriteltävä pantattava kohde. Lisäksi määritellään, kuuluuko mahdollinen pantatusta kohteesta saatu tuotto panttauksen piiriin vai ei. Sillä tarkoitetaan esimerkiksi velkojan oikeutta vakuutuskorvaukseen, joka maksetaan vakuutena olevan kohteen vahingoittumisen vuoksi. Korvaus voi olla esimerkiksi palovakuutuskorvaus. Sitoumuksessa määritellään kattaako panttaus velasta vain pääoman määrän, vai kuuluuko siihen myös esimerkiksi korko- ja perimiskustannukset. Joka tapauksessa velkoja saa periä pantin myynnistä aiheutuneet kustannuksen myyntihinnasta. Panttaussitoumuksessa voidaan joko luetella saamiset, joiden vakuutena kohde on (kyseessä erityispanttaus) tai sitten se vastaa pantinantajan kaikista nykyisistä tai tulevista veloista. Jos saamisia ei ole lueteltu, kyseessä on yleispanttaus. Jos kyseessä on toisen henkilön velalliselle antamasta yleispanttauksesta, sitä kutsutaan vierasvelkapanttauksiksi yleispanttauslausekkein. Mahdollisissa kiistatilanteissa yleispanttauslausekkeitä tulkitaan pantinantajan hyväksi. Sovittelu voi tulla eteen, jos yleispanttauslausekkeen merkitystä ei ole käyty riittävästi selvitetty. Kuten takauksen antajalle, myös pantinantajalle tulee antaa selvitys velallisen maksukyvystä, mukaan lukien nykyiset vastuut. Vierasvelkayleispanttauksille pitää sopia vastuun enimmäismäärä ja voimassaoloaika. Rahoitustarkastuksen ohjeiden mukaan yleispanttauslausekkeiden käyttöä on pyrkimyksenä vähentää. Ohjeen mukaan niitä ei pitäisi käyttää yksityishenkilöillä ilman erityistä syytä. Yleispanttaus lienee kuitenkin pätevä ilman syytäkin, sovittelun mahdollisuus kuitenkin on olemassa.

Saarnilehto ja Tuomisto (1995, 178–182) kertovat lisäksi, että koska pantti on jakamaton, velkojan ei tarvitse palauttaa vakuutta edes osittain ennen kuin kaikki velat, joissa kohde on vakuutena, on maksettu. Velkoja saa itse päättää mitä erääntyneistä veloista saatavalla maksetaan. Panttaussitoumus koskee pantinantajan lisäksi myös tämän yleisseuraajia, kuten perillisiä. Lisäksi sopimus sitoo henkilöä, jolle pantinantaja on myynyt aiemmin panttaamansa kohteen. Pitää huomioida, että panttaussitoumus yksistään ei tuo etusija-asemaa ulosmittaus- tai konkurssitilanteissa. Etuoikeuden saannin edellytys on ns. julkivarmistus. Tällä panttaus tehdään julkiseksi ja sitovaksi. Julkivarmistuksena on esimerkiksi hallinnan



siirto, eli traditio. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että pantinantaja antaa esimerkiksi asunto-osaketta koskevan osakekirjan pantinsaajan, eli velkojan haltuun.

### 2.3 Luoton myöntäminen ja vakuuden arvostus

Linnainmaa ja Palo (2007, 88–90) käsittelevät teoksessaan vakuusarvoa, ja edellytyksiä, joilla luotto voidaan ylipäättään myöntää. Pankki arvioi asiakkaan lainanhoitokyvyn. Asiakkaalta pyydetään ennen luottopäätöksen tekemistä tiedot tuloista ja menoista, sekä nykyisistä vastuista ja mahdollisista nykyisistä omistuksista. Luotto voidaan myöntää vain jos todetaan, että lainanhoitokulujen ja pakollisten menojen lisäksi asiakkaalle jää varoja myös elämiseen. Myös asiakkaan luottotietojen tulee olla kunnossa. Vakuuden käyväksi arvoksi katsotaan yleensä kauppahinta. Asuntojen käyvästä arvosta lasketaan normaalisti noin 70 % vakuusarvoksi. Loppuosa asiakkaalla pitää olla säästössä. Ellei säästöjä ole, vaaditaan että lainalle pantataan lisäksi joitain muita vakuuksia tai että siihen tulee takaus. Kohdassa 1.4.1 käsitellyn henkilötakauksen lisäksi kyseeseen voi tulla esimerkiksi valtiontakaus.

Kontkasen (2009, 176) mukaan vakuuden arvioinnista päättää luotonantaja. Siten pankin tehtäviin kuuluu ottaa selvää tarjottavan vakuuden arvosta tai henkilötakaajan vastuu- ja maksukyvyistä. Vakuuden arvoa selvitettäessä on muistettava, että realisointiriski on sitä suurempi mitä isommasta tai hintavammasta kohteesta on kyse.

Valtiontakauksia hallinnoi Valtiokonttori. Valtiontakauksen ehdoista kerrotaan Valtiokonttorin julkaisemassa ohjeessa (Omistusasuntolainojen valtiontakaukset 2014). Valtiontakauksen voi saada lainaan, joka otetaan oman asunnon hankintaan. Omistusosuudeksi pitää tulla vähintään puolet asunnosta. Lainan enimmäismäärän on 85 % kauppahinnasta. Asunto-osakkeissa asuntoon mahdollisesti kohdistuva yhtiölainaosuus voidaan katsoa osaksi kauppahintaa vain, jos se maksetaan pois heti kun mahdollista. Asunnon oston yhteydessä hankittava autopaik-

ka voidaan myös katsoa osaksi kauppahintaa. Jos lainatarve ylittää sallitun enimmäismäärän, pitää siitä tehdä erillinen luotto jossa on omat vakuutensa. Valtiontakaus on aina parhaimmalla etusijalla, joten varsinainen vakuus vastaa aina ensin valtiontakauslainasta. Valtionkonttorilla ei ole omia vaatimuksia asiakkaan lainanhoidokyvyn suhteen, vaan arvion tekee lainan myöntävä pankki. Laina-aika valtiontakauslainoissa on normaalisti korkeintaan 25 vuotta. Velallinen maksaa Valtionkonttorille takauksesta takauspalkkio, joka on aina 2,5 % takauksen määrästä. Kuten aiemmin todettua, lainamäärä voi olla korkeintaan 85 % kauppahinnasta. Lisäksi pitää huomioida että takaus kattaa enintään 20 % jäljellä olevasta lainamäärästä. Takauksen euromääräinen yläraja on 50.000,00 euroa. Lainan myöntäjä, eli pankki, voi hakea takauksen nojalla korvauksia Valtiokonttorista jos lainansaaja todetaan maksukyvyttömäksi ja varsinaisen vakuuden myynnistä saatava kauppahinta ei kata koko jäljellä olevaa velkamäärää. Valtiokonttori puolestaan perii mahdollisesti maksamansa korvauksen viivästyskorkoineen velalliselta.

## **2.4 Asuntolainasta**

Seppo Rekonen (2002) kertoo teoksessaan asioista, joihin on syytä kiinnittää huomiota asuntolainan määrään ja lyhentämiseen liittyen. Lainanmaksun osuus saa hänen mukaansa olla korkeintaan 40 % perheen nettotuloista. Käytettävissä olevia tuloja arvioitaessa on hyvä huomioida mahdollisesti saatava korkovähennys, asunto-osakkeesta maksettavan yhtiövastikkeen määrä ja muut asunnon hankinnan myötä maksettavaksi tulevat kulut. Asunnon hankinnasta tulevat kulut pitää selvittää ennen asunnon ostoa. Muutto- ja remonttikulut sekä mahdollisesti tarvittava valtiontakaus lisäävät tarvittavien varojen määrää. Myös lainan lyhennystapaa pitää miettiä. Lyhennystapavaihtoehtoja on neljä: tasaerä, annuiteetti, tasalyhennys tai bulletluotto. Tasaerä on näistä tällä hetkellä suosituin, siinä kuukausittain maksettava erä pysyy samana korkotason vaihteluista riippumatta. Annuiteetissa maksuerä muuttuu korontarkistuksen yhteydessä, eli jos laina on sidottu 12 kuukauden Euribor-korkoon, maksuerä muuttuu kerran vuodessa. Tasalyhennyksessä lainaa lyhennetään sovittu määrä kuukaudessa, lyhennyksen lisäksi maksetaan korko. Tämän lyhennystavan katsotaan olevan edullisin. Tasalyhennyksessä korkotason nousun vaikutus laina-aikaan on pienin, sillä lainan pääoma

lyhenee aina sovitus määrän korosta riippumatta. Bulletluotolla tarkoitetaan lainaa, jossa laina maksetaan kokonaisuudessaan kerralla pois laina-ajan päätyttyä, laina-aikana luotosta maksetaan vain korot.

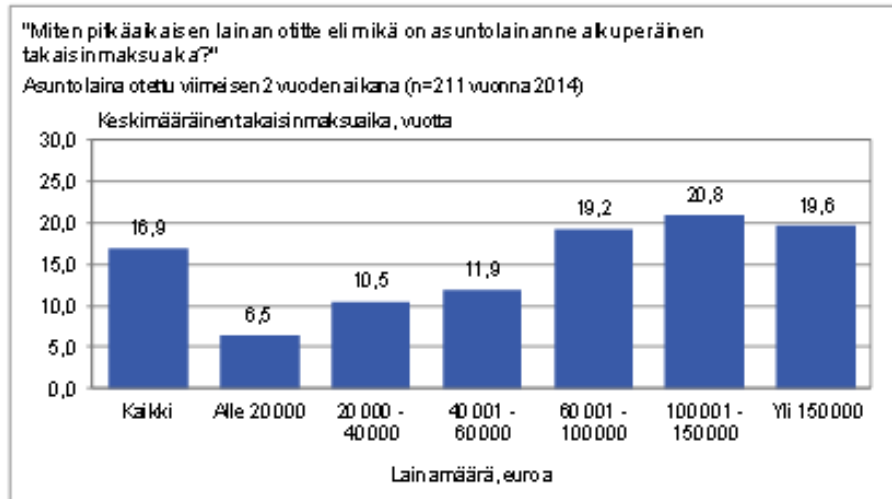
Rekonen (2002) kertoo myös lainojen kilpailutuksesta. Saaduissa lainatarjouksissa voi olla eroja, ja niissä on useita huomioitavia kohtia. Tarjotun viitekoron ja marginaalin lisäksi huomiota kannattaa kiinnittää lainan nostokuluihin (toimitusmaksu ja järjestelypalkkio) sekä lyhennyksien yhteydessä mahdollisesti veloitettavaan lasutuslisään. Korkosidonnaisuuksia –vaihtoehtoja on useita. Yleensä asuntolainoissa on 12 kuukauden Euribor tai pankin oma Prime-korko. Näiden lisäksi on saatavilla lainoja, joiden korko on kiinteä sovitus ajan. Korkotasoon on syytä kiinnittää huomioita myös laina-aikana, varsinkin tasaerälyhenteisissä lainoissa. Niissä maksuerästä lainan pääoman lyhennykseen jäävä osuus pienenee korkotason noustessa. Tämä aiheuttaa sen, että sovittu laina-aika ei riitä tai että laina-aika venyy. Lainanmaksuerän kasvattamista on syytä miettiä jos pääoma ei juuri lyhene. Maksuerää on kasvatettava myös jos asuntojen arvot laskevat. Rekonen arvioi teoksessaan, että 3–5 vuoden kuluessa lainan ottamisesta lainaa tulisi olla jäljellä enää alle 80 % asunnon arvosta. Tässä arviossa asunnon ostoon on käytetty lainan lisäksi 15 % omaa rahaa. Vapautuneen vakuusarvion ansioista on lisäksi mahdollista saada asuntoa vastaan pankista kulutusluottoa erilasiin hankintoihin, rahoitusyhtiön kautta otetun osamaksuluoton sijaan. Asumismenot saattavat laina-aikana muuttua lainanottohetkeen tilanteesta. Yhtiövastikkeeseen voi tulla muutoksia lämmitys- ja vesimaksujen muuttuessa. Lisäksi asunto-osakeyhtiön peruskorjauksen myötä maksettavaksi voi tulla rahoitusvastike. Taloyhtiöstä ja tarvittavan remontin kustannuksista riippuen rahoitusvastike voi olla suuri. Mahdollisuuksien mukaan yhtiölainaosuuden voi maksaa pois, jolloin rahoitusvastiketta ei tarvitse enää maksaa.

Rekonen (2002) kertoo, että asuntolainan ottamiseen liittyviä riskejä voi pienentää eri tavoilla. Riskiä voi pienentää ottamalla lainaan lainaturvavakuutuksen, huolehtimalla siitä että laina-aika ei muodostu liian pitkäksi ja että kuukausimaksu on riit-

tävän suuri. Riskiä pienentää myös se, että asuntoon on riittävä omarahoitussuosuus. Lainaturvalla tarkoitetaan usein henkivakuutusta, mutta vakuus on mahdollista saada myös työttömyyden varalle. Laina-aika olisi hyvä pitää enintään 15–20 vuodessa, muuten varsinkin tasaerälyhenteisen lainan pääoma ei juuri pienene korkotason noustessa. Jos haluaa pidemmän laina-ajan, on syytä valita lyhennystavaksi tasalyhennys, jolloin korkotason nousu lisää maksettavaksi tulevaa määrää mutta ei lisää laina-aikaa. Erityisesti vanhempaa asuntoa ostavan on hyvä varautua mahdollisten peruskorjauksien vaikutukseen vastikkeen määrään. Jos lainanmaksuun on jo laina-ajan alussa valittu pieni maksuerä pitkällä maksuajalla, lainanmaksuerän muutos ei välttämättä onnistu vastikkeen noustessa. Riittävä omarahointus pienentää riskiä, koska silloin lainantarve on pienempi.

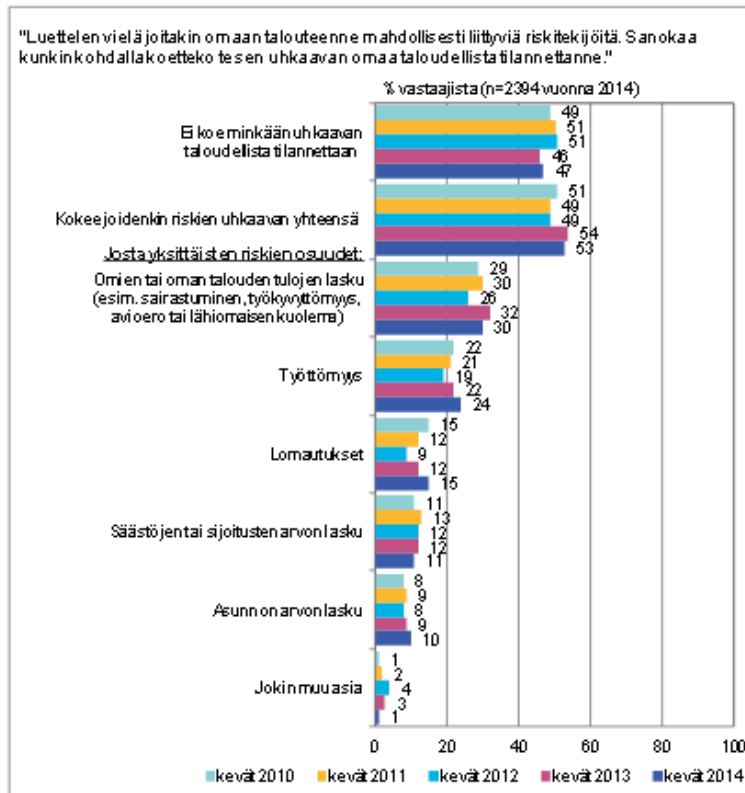
Rekonen (2002) kertoo myös, että erilaisia asuntoloukkuja on syytä välttää. Kahden asunnon loukun (ostettu uusi asunto, mutta vanhaa ei saada myytyä) lisäksi puhutaan yhden asunnon tai nollan asunnon loukusta. Nollan asunnon loukussa vanha asunto on myyty, mutta uutta asuntoa ei löydykään. Yhden asunnon loukussa asunnon ostoon otetaan liikaa lainaa, ja korkojen nousun tai tulojen pienenemisen vuoksi lainanmaksu ei enää onnistukaan. Asuntolainaa otettaessa on kiinnitettävä huomioita myös asunto- ja korkomarkkinoiden tilanteeseen. Erilaisia asumismuotoja on omistusasunnon lisäksi olemassa useita (vuokra-asunto, asumisoikeusasunto ja osaomistusasunto jne.). Vertailun mukaan edullisin vaihtoehto kaikista asumismuodoista on kuitenkin omistusasunto normaaliehtoisella asuntolainalla.

Suomen Pankin tekemästä haastattelututkimuksesta (Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2014) käy ilmi, että keskimäärin asuntolainojen laina-ajat jäävät alle Rekosen suositteleman 20 vuoden ajan. Lisäksi siitä selviää, että myös asiakkaat tiedostavat lainaan liittyvät riskit. Alla olevassa kuviossa näkyvät viimeisen kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen laina-ajat.



Kuvio 3. Asuntolainan takaisinmaksuaika lainan suuruuden mukaan 2014.

Tutkimuksen mukaan viimeisen kahden vuoden aikana otettujen asuntolainojen laina-aika on keskimäärin hieman alle 17 vuotta. Yli 60 000 euron suuruisten lainojen aika-aika ylittää 19 vuotta, ja välillä 100 000–150 000 euroa laina-aika keskimäärin on liki 21 vuotta. Tutkimuksessa kysyttiin myös mitä riskejä omaan talouteen liittyen haastateltavat kokivat. Vastaukset käyvät ilmi alla olevasta kuviosta.



Kuvio 4. Omaan talouteen liittyvät riskitekijät.

Tutkimuksesta selviää, että viime vuosien aikana sellaisten henkilöiden määrä, jotka eivät koe minkään uhkaavan taloudellista tilannettaan, on hieman vähentynyt. Erityisesti talouden tulojen lasku koetaan uhkaavaksi, se on ollut suurin uhkatekijä viimeisen viiden vuoden aikana. Toisella sijalla on työttömyys, jonka uhka on kasvanut kevään 2013 ja 2014 välillä. Lomautusuhka on noussut takaisin vuoden 2010 tasolle, uhka on koettu pienimmäksi vuonna 2012. Uhka säästöjen tai sijoitusten arvon laskemiseen ja asunnon arvonlaskuun on säilynyt vuoden toiseen suunnilleen samana.

Työttömyyden uhka on perusteltu pelko. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksesta käy ilmi, että työttömyysaste on tällä hetkellä 8,4 %. Työttömien määrä on lisääntynyt vuodessa 38 000 henkilöllä. Vielä viime vuonna työttömyysaste oli 7 %. Nuorten työttömyys on keskimääräistä työttömyysastetta suurempi, 15–24-vuotiaista työttöminä oli 17,4 %. Tämä osuus on vuodessa kasvanut 5,3 %. (Heinäkuun työttömyysaste oli 8,4 %.)

## **2.5 Vakavaraisuus**

Pankkien toimintaa sääntelee muun muassa Luottolaitoslaki (L 8.8.2012/610), ja sen nojalla annetut säännökset ja määräykset. Luotonantoon liittyen säädäntöä on myös EU:n tasolla, muun muassa EU:n vakavaraisuusasetus sekä siitä annetut tekniset standardit ja luottolaitosdirektiivi. Näiden lisäksi ovat erilliset lait eri yhtiömuotoisille pankeille. Luottolaitoslain mukaisesti pankkien toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Laissa on tiettyjä määräyksiä pankin vakavaraisuuteen liittyen. Ne pitää huomioida luotonmyönnössä. Pankeilta vaaditaan tiettyä vähimmäisomavaraisuusastetta. Omia varoja täytyy olla koko ajan käytettävissä tietty määrä. Tämä vaikuttaa siihen, miten paljon varoja voidaan lainata eteenpäin asiakkaille. Laki määrää, että erilaisia toimintaan liittyviä riskejä pitää seurata, ja niihin liittyen pitää olla dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat. Yhtenä riskialueena laissa mainitaan luotto- ja vastapuoliriski. Luotonmyöntöön, luotonehtojen muuttamiseen, luottojen uudistamiseen ja uudelleenrahoitukseenkin liittyen pankeilla pitää olla olemassa edellä mainitut dokumentoidut periaatteet ja tavat. Lisäksi sisäisesti

pitää olla tavat yksittäisten luotto- ja vastapuoliriskien arviointiin. Mahdolliset ongelmaluotot pitää kyetä tunnistaa ja hallita, ja niistä pitää tehdä tarpeeksi suuret arvonalennuskirjaukset ja tappiovaraukset.

Kontkanen (2009, 170) mainitseekin, että vakuuksilla on luottoriskin pienentämisen lisäksi merkitystä pankeille määrätyn pääomavaatimuksiin. Vakuudet huomioidaan riskiä pienentävänä seikkana. Esimerkiksi lainasta jonka vakuutena on asunto-osake, huomioidaan ainoastaan 35 % kun määritellään siitä pankille aiheutuvaa pääomavaatimusta. Luku perustuu niin sanottuun standardimenetelmän mukaiseen laskutapaan. Pankeilla voi olla omia sisäisiä laskentamalleja, mutta myös niissä asuntovakuus pienentää pääomatarvetta.

## 2.6 Perintä

Lindström (2011, 245–246) kertoo, että vapaaehtoinen perintä aloitetaan huomautuskirjeen lähettämisen jälkeen. Tavallisin tapa perinnän aloittamiselle on lähettää perintäkirje. Kirjeessä pitää kertoa selvästi saatavan peruste, sekä seuraamukset joita maksamatta jättämisestä seuraa. Kirjeen on todettu vaikuttavan parhaiten tapauksissa, joissa velallisella ei ole aiemmin ollut ongelmia maksujen kanssa.

Lindström (2011, 264–319) jatkaa, että ellei vapaaehtoinen perintä onnistu, aloitetaan oikeudellinen perintä. Tarkoituksena on saada velallinen maksamaan velkansa tai tekemään siitä maksusopimuksen. Samalla saadaan täytäntöönpanoperuste, joka vaaditaan että voidaan kääntyä ulosoton puoleen. Luotonvalvojan, eli tässä tapauksessa pankin, pitää olla tietoinen siitä miten perintä etenee ja mitä vaikutuksia sillä on velallisen kykyyn hoitaa vastuunsa. Jos päädytään tekemään maksusopimus, siihen pitää kirjata eräännyttämislauseke sen varalta että sopimusta ei noudateta. Ennen oikeudellisen perinnän aloittamista olisi hyvä selvittää millä tavalla velalliselta on aiemmin saatu perittyä rästiin jääneet saatavat. Luottotietokysely ei yksistään kerro mahdollisista muista häiriöistä, siinä ei näy lainkaan velat joista on tehty maksusopimus. Ulosotossa voi siten olla runsaastikin velkoja, jotka

eivät käy ilmi luottotietokyselystä. Jos kyselyssä näkyy merkintä ulosottovarattomuus, voidaan olla varmoja että perittävää summaa ei tulla kovin pian saamaan. Perinnästä aiheutuu kustannuksia, joten pitää miettiä onko perinnän aloittaminen mielekästä.

Jos perintään päätetään ryhtyä, Lindström (2011) jatkaa, että saatava pitää vahvistaa ennen kuin se voidaan saattaa ulosottoon täytäntöön pantavaksi. Vahvistamisen tekee tuomioistuin päätöksellään. Velkakirjasaatatavat saadaan ulosottokelpoiseksi haastemenettelyllä. Suppea haastehakemus riittää, jos kyseessä on selvä ja riidaton asia. Ne vahvistetaan yksipuolisella tuomiolla. Jos asia riitautetaan, asian käsittelyä jatketaan tästä valmisteluvaihteesta pääkäsittelyyn. Sitä varten pitää laatia laaja haastehakemus. Yksityishenkilöitä koskevat haasteet käsitellään hänen asuinpaikkakunnallaan. Haastehakemuksen sisällöstä omat vaatimuksensa, ja sen mukana pitää toimittaa valtakirja sekä kopio haastehakemuksesta liitteenä. Jos tapaus on riitautettu, ja pitää tehdä laaja haastehakemus, on liitteeksi laitettava dokumentit ja todisteet joihin pankki haluaa vedota. Liitteenä voi olla esimerkiksi velkakirja. Haaste saadaan vireille toimittamalla se tuomioistuimen kansliaan. Tuomioistuin antaa haasteen tiedoksi velalliselle. Tiedoksianto voidaan toteuttaa eri tavoilla, esimerkiksi postitse saantitodistuksella tai haastemiehen välityksellä. Velallisen pitää vastata haasteeseen kirjallisesti 14 päivän kuluessa tiedoksisaannista. Vastauksessaan hänen pitää joko myöntää kanne tai ilmoittaa perusteluineen kiistävänsä sen. Hänen pitää lisäksi vastauksessaan kertoa todisteet väitteelleen.

Lindström (2011) kertoo, että kirjallisen valmistelun jälkeen on vuorossa suullinen valmistelu riitautetuissa tapauksissa sekä silloin, jos tuomarin näkemyksen mukaan kirjallinen valmistelu ei ollut riittävä. Käräjäoikeus voi ratkaista asian valmisteluvaiheessa, tällöin on vielä mahdollista saada aikaan sovintoratkaisu. Se edellyttää sitä, että velallinen tekee maksusopimuksen, jonka velkoja hyväksyy. Näin velallinen välttyy maksuhäiriömerkinnältä. Jos hän ei kuitenkaan noudata sopimusta, maksut siirretään ulosottoon. Jos asia ei ratkea valmisteluvaiheessa, tuomari



tekee asiasta osallisten suostumuksella päätöksen jo valmistelun yhteydessä. Toinen vaihtoehto on erillinen pääkäsittely eli oikeudenkäynti, jonka jälkeen asiasta annetaan tuomio. Päätöksestä voidaan valittaa ilmoittamalla tyytymättömyytensä päätökseen ja tekemällä valituksen hovioikeuteen. Asia voidaan tämän jälkeen viedä vielä korkeimpaan oikeuteen, jos sille myönnetään valituslupa.

Lindströmin (2011, 356) mukaan ulosottoa säätelee ulosottokaari (L 15.6.2007/705). Ulosoton toimenpiteet käynnistyvät vasta velkojan, eli tässä tapauksessa pankin, pyynnöstä. Pynnön perusteena voi olla esimerkiksi suoritustuomio jonka oikeus on vahvistanut. Ulosottomiehellä on muun muassa oikeus ottaa haltuun velan vakuudeksi pantattu asunto-osake. Ulosottovaiheeseen liittyy tiettyjä tehtäviä myös velkojalle, eli pankille. Näihin kuuluu ulosmittauspyynnön lisäksi esimerkiksi selvittää velallisen tilanne, ja tehdä päätös jatkotoimista.

Ulosottokaaren (L 15.6.2007/705) 5 §:ssä käsitellään myös ulosmitatun omaisuuden myyntiä. Kohteesta pitää pyrkiä saamaan paras mahdollinen hinta joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Ostaja saa kohteen haltuunsa maksettuaan kauppahinnan, ulosottomies auttaa tarvittaessa haltuunotossa. Jos myytävä kohde on arvokas, pitää ulosottomiehen selvittää kohteen kunto sekä tarvittaessa pyytää asiantuntijan apua arvon selvittämiseen. Jos suurin tarjous on selvästi alle alueen kohteiden käyvän arvon, tarjousta ei saa hyväksyä. Tällöin pitää järjestää uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Jos myynti ei onnistu toisellakaan kerralla, ulosmittaus peruutetaan.

MTV:n verkkosivuilta olevassa artikkelissa (Asuntojen pakkohuutokaupat lisääntyneet huimasti – 1800 kotia jo vasaran alle 2015) haastatellaan Oulun seudun ulosottoviraston johtavaa kihlakunnanvoutia Reijo Junkkaria. Hän kertoo, että suuret irtisanomismäärät näkyvät nyt ulosmittausten määrässä. Vuonna 2014 myytiin yli 1800 asuntoa pakkohuutokaupalla. Ulosottoviraston nykyisen käyttämä netti-

huutokauppa on osoittautunut velallisenkin kannalta hyväksi vaihtoehdoksi kiinteistönvälittäjän kautta tapahtuvan vapaan kaupan rinnalla.

### 3 ASUNTO-OSAKE VAKUUTENA ASUNTOLAINASSA

#### 3.1 Asunto-osake

Asunto-osakkeita koskee asunto-osakeyhtiölaki (L 22.12.2009/1599.) Sen mukaan asunto-osakeyhtiön osake, joko yksin tai toisten kanssa, oikeuttaa yhtiössä sijaitsevan huoneiston tai sen osan hallintaan. Osakkeen tai osakkeiden omistajalle luovutetaan osakkeita koskeva osakekirja. Osakekirjan painamisesta on säädetty laissa. Osakekirjasta on käytävä ilmi muun muassa osakeyhtiön nimi ja niiden osakkeiden numerot, joiden hallintaan osakekirja oikeuttaa. Osakkeiden omistajat merkitään osakeluetteloon, jota asunto-osakeyhtiön hallitus ylläpitää. Asunnon kunnossapitovastuu jakautuu yhtiön ja osakkeenomistajan välille. Yhtiön vastuulle kuuluvat rakenteet ja eristeet. Lisäksi perusjärjestelmät, kuten viemärointi, kuuluvat yhtiön vastuulle. Asunnon sisätilat ja altaat ovat osakkeenomistajan vastuulla. Osakkeenomistajan on huolehdittava siitä, että hänen tekemänsä kunnossapitotyöt eivät vaurioita asunnon rakenteita. Lisäksi osakkeenomistajan on tehtävä taloyhtiön hallitukselle ilmoitus tekemistään muutostöistä.

Lain mukaan osakeyhtiön on järjestettävä yhtiökokous, jossa osakkeenomistajat pääsevät päättämään yhtiön asioista. Jokaisella osakkeenomistajalla on oikeus osallistua kokoukseen. Sama osakeyhtiölaki määrittelee asiat, joita kokouksessa on käsiteltävä. Niihin kuuluu esimerkiksi tilinpäätöksen vahvistaminen. Asunto-osakeyhtiölaki määrittelee myös kokouskutsun sisällön ja kutsutavan. Lisäksi on määriteltä että kutsu on lähetettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Kokouksen kulku ja päätöksenteko on myös määriteltynä lakiin.

Lisäksi lain (L 22.12.2009/1599) mukaan asunto-osakeyhtiöllä pitää olla hallitus. Hallituksen vastuualueisiin kuuluu huolehtia siitä, että kirjanpito ja varojen hoito on hyvin järjestetty. Lisäksi rakennusten ylläpidon järjestäminen on heidän vastuullaan. Osakkeenomistajalla on oikeus pyynnöstään saada isännöitsijäntodistus.

Todistukselta pitää käydä ilmi esimerkiksi osakkeen omistajan nimi ja yhtiölainan määrä.

Furuhjelm ja Haarma (2013) kertovat teoksessaan asunto-osakkeen omistajaa koskevista seikoista. Asunto-osakkeen omistajan velvollisuuksiin kuuluu yhtiövastikkeen maksaminen. Vastikeperuste määritetään yhtiöjärjestyksessä. Normaalisti vastikkeen määrä perustuu joko asunnon pinta-alaan tai osakkeiden lukumäärään. Samassa yhtiössä olevien asunto- ja liikehuoneistojen vastikeperusteet, tai määrät, voivat poiketa toisistaan. Yhtiövastike voi sisältää hoitovastikkeen, pääomavastikkeen ja erillisvastikkeen. Hoitovastiketta peritään siksi, että maksulla saadaan katettua asunto-osakeyhtiön ylläpito- ja hoitomenot. Pääomavastike, toiselta nimeltään rahoitusvastike, on tarkoitettu esimerkiksi rakennuksen peruskorjauksesta aiheutuvien menojen kattamiseksi. Erillisvastikkeeksi kutsutaan esim. vesivastiketta tai laajakaistamaksua. Erillisvastikkeen määrä voi perustua mm. huoneistossa asuvien henkilöiden määrään tai huoneiston pinta-alaan.

Heidän mukaansa asunto-osakkeen omistajalla on yleensä oikeus maksaa osuutensa yhtiölainasta esimerkiksi asunto-osakkeen oston yhteydessä. Toinen vaihtoehto on maksaa osuutta pääomavastikkeena. Ostettavaan asunto-osakkeeseen ei välttämättä ostohetkellä kohdistu yhtiölainaa, mutta yhtiössä voidaan myöhemmin päättää korjauksista. Jos kyseessä on tavanomaisen tason ylittävä uudistus, pitää saada suostumus kaikilta niiltä osakkeenomistajilta jotka sitoutuvat hankkeeseen. Uudistuksesta aiheutuva kustannus voidaan periä osakkeenomistajalta pääomavastikkeena tai hoitovastikkeen. Hankkeen laajuus vaikuttaa siihen kumpaa vastiketta käytetään.

Furuhjelm ja Haarma (2013) kertovat myös vastikkeen maksusta. Osakkeenomistaja on velvollinen maksamaan vastiketta, vaikka omistaja ei voi asua huoneistossa esimerkiksi remontin vuoksi. Vastikkeen määrää voidaan alentaa silloin, kun alennus perustuu asunto-osakeyhtiölle syntyvään säästöön. Vastikkeen alentami-

nen on mahdollista vain hyvin poikkeuksellisesta syystä. Esimerkiksi linjasaneeraus voi estää huoneiston käytön useiden viikkojen ajaksi, mutta se ei silti oikeuta jättämään vastiketta maksamatta tuolta ajalta. Jos osakkeenomistaja on itse remontoinut tai tehnyt muutostöitä, hänellä on oikeus vaatia hyvitystä kunnossapitotöiden aiheuttamaan vastikkeeseen. Hyvitys voi tulla kysymykseen vain jos osakkeenomistajan itse tekemät korjaustyöt säästävät taloyhtiölle aiheutuvia kuluja. Osakkeenomistajan velvollisuus on osoittaa taloyhtiön säästämä määrä. Asunto-osaketta hankittaessa onkin selvitettävä myös asunnon nykyisen omistajan vastikevelka. Asuntokaupan jälkeen uusi omistaja on yhteisvastuussa aiemman omistajan kanssa tämän maksamatta jättäneistä vastikkeista. Yhteisvastuu koskee kuitenkin korkeintaan kuuden kuukauden yhteenlaskettujen vastikkeiden määrää. Lisäksi yhteisvastuuseen joutuminen edellyttää sitä, että isännöitsijäntodistuksella näkyy vastikevelka, joka kertynyt ennen todistuksen päiväystä.

### **3.2 Osakekirjan panttaus**

Tepora, Kaisto ja Hakkola (2009) käsittelevät teoksessaan osakekirjan panttausta. Kun vakuudeksi pantataan osakekirja, kyseessä on pääsääntöisesti käteispanntaus. Kun omaisuus on pantattu, sekä pantinantajalla että pantinsaajalla on velvollisuus huolehtia pantatusta omaisuudesta. Kumpikaan osapuoli ei saa toimia toista vahingoittavasti. Ja toisaalta, molempien pitää aktiivisesti huomioida toisenkin intressit. Pankin kannalta tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että pankilla voi olla velvollisuuksia muitakin henkilöitä kuin pantin omistajaa kohtaan. Kyseessä voi olla jälkipanttin saaja, tai henkilö, joka on antanut takauksen lainalle jossa vakuutena on vakuutena myös pantattu kohde.

Teporan ym. mukaan (2009, 51–84) mukaan oikeustoimi on tahdonilmaisuuksella, jolla muun muassa perustetaan oikeus. Panttaus-sanaa käytetään nimityksenä pantinantajan, eli vakuuden omistajan, antamalle tahdonilmaiselle. Vaikka henkilö omistaisi vakuuden yksin, Avioliittolain mukaan puolisoilla ei ole oikeutta luovuttaa yhteisen kodin osakkeita ilman toisen puolison suostumusta. Laissa ei kuitenkaan ole mainintaa panttauksesta. Asunto-osakkeen panttaukseseen ei siksi tarvita puoli-

son suostumusta, ellei hän ole myös vakuuden omistaja. Panttauksella pantinsaajalle, eli pankille, tulee oikeus pitää osakekirjoja hallussaan. Kyse ei siis ole yhteisen kodin hallinnan luovuttamisesta. Samasta kohteesta voi olla panttauksen lisäksi jälkipanttaus esimerkiksi toiselle pankille. Jälkipanttin saajalla on huonompi suorituksensaantioikeus kuin ensipantinsaajalla. Ensipantinsaajalla on kuitenkin velvollisuuksia jälkipanttin saajalle. Esimerkiksi, ensipantinsaaja ei saa luovuttaa pantattua kohdetta pantinantajalle, kun panttisuhde päättyy. Pantattu kohde, esimerkiksi osakekirja, pitää tässä tapauksessa luovuttaa suoraan jälkipanttin saajalle. Lisäksi jälkipanttin saajalle on ilmoitettava mahdollisesta realisaatiotoimenpiteestä. Jos velvollisuuksia rikotaan, ensipantinsaaja voi olla vahingonkorvausvelvollinen jälkipanttin saajaa kohtaan. Jälkipanttaus on erillinen ja itsenäinen panttaus, joten pantinsaajalla on suorituksensaantioikeus, vaikka ensipantinsaajan panttauksessa olisi virhe. Näissä tilanteissa jälkipanttin saaja voi saada ensipantinsaajan oikeudet, koska ensipanttioikeus ei ole pätevä.

Pääsääntöisesti vain omistaja voi pantata omaisuutta. Tosin, jos kyseinen omaisuus on ulosmitattu tai omistaja on konkurssissa, hän ei ole kelpoinen panttaamaan. Panttaus ei ole pätevä myöskään silloin, jos pantinantaja ei ole oikeustoimikelpoinen. Lähtökohtaisesti omistaja voi valtuuttaa edustajan panttaamaan omaisuutta puolestaan. Tietyissä tilanteissa edustusvalta ei kuitenkaan kata panttaamista. Esimerkiksi holhoustoimilain mukainen edunvalvoja ei voi ilman holhousviranomaisen erillistä lupaa pantata holhottavan omaisuutta. (Tepora ym. 2009, 51–84.)

### **3.3 Pantin arvon määrittely**

Lainalle otetaan vakuus turvaamaan lainan takaisinmaksua pankille. Tärkeintä lainanmyönnössä on velallisen takaisinmaksukyky, mutta myös vakuus vaikuttaa luotonmyöntöön. Pankilla on oikeus myydä pantiksi annettu vakuus, ja käyttää saatu hinta lainan poismaksuun ellei asiakas hoida lainaa. Pankki määrittelee vakuudeksi annettavan kohteen käyvän arvon. Arvo voi olla eri kuin todellinen käypä

arvo. Ero johtuu siitä, että pankki varautuu kohteen arvon muutoksiin. (Finanssi-valvonta 2012.)

Pankilla on luotonmyöntöön ja panttaukseen liittyen tiedonantovelvollisuus tulevaa velallista eli pantinantajaa kohtaan. Neuvontavelvollisuus nousee esille erityisesti silloin, kun velalliseksi tulevalla ei ole asiantuntemusta tai asuntokaupassa ei ole mukana kiinteistönvälittäjää tai velallisen puolesta toimivaa lakimiestä. Pankin neuvontavastuu ei toki ole niin laaja, kuin sellaisella taholla joka saa kaupanteosta palkkion. Pankin vastuuta rajaa se, että pankki ei vastaa siitä että hanke olisi riskitön tai että se olisi velalliselle taloudellisesti kannattava ratkaisu. (Aurejärvi & Hemmo 2004, 17–19.)

Ylen verkkosivuilla olevan artikkelin ”Puolella asunnoista ei ole markkina-arvoa – katso miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet alueellasi (2014)” mukaan jotkin asunnoista menettävät arvoaan, ja joissakin arvo säilyy vuodesta toiseen samalla tasolla. Osalla alueista (31 postinumeroaluetta) asuntojen arvo on viimeisen 13 vuoden ajan noussut saman verran kuin elinkustannusindeksi. Käytännössä arvo ei siis ole kasvanut. Tämä tieto kuitenkin perustuu tilastoon, jossa näkyy ainoastaan alueet joilla kauppaa on tehty. Vain alueet, joilla kauppaa on tehty enemmän kuin kuusi kappaletta, ovat päässeet tilastoon mukaan. Artikkelissa haastateltavan Suomen Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Ari Paunan mukaan kauppajen määrä alueella kertoo paljon alueen asuntokauppatilanteesta. Hänen arvionsa mukaan vain noin puolet asunnoista sijaitsee alueella, joissa arvo todennäköisesti säilyy. Asunnon arvon kehitykseen vaikuttaa alueen työttömyysaste. Artikkelissa haastatellaan myös Pellervon taloustutkimus PTT:n toimitusjohtajaa Pasi Holmia. Hänen arvionsa mukaan voi olla, että kolmasosan asunnoista arvo ei enää kasva, ja kymmenesosan jopa laskee.

Myös Helsingin Sanomien verkkosivuilla oleva Juhani Saarisen (2015) kirjoittama artikkeli (Osakkaat järkyttyivät, kun pankit kieltäytyivät putkiremonttilainasta –

asunnot "eivät kelpaa ilmaiseksikaan") vahvistaa tiedon, että joillain alueilla asunnoilla ei juuri katsota olevan arvoa. Pohjois-Savossa Nilsiällä sijaitsevan asunto-osakeyhtiön putkiremonttiin ei saatu rahoitusta. Lainaa oli haettu kuudesta pankista, joista kolme kieltäytyi myöntämisestä täysin. Kolme muuta olisivat suostuneet rahoittamaan enintään puolet remontista. Koska remonttia ei ole päästy tekemään, yhtiössä olevilla asunnoilla ei ole kysyntää. Artikkelissa haasteltava Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Kero kertoo että kyse ei ole yksittäistapauksesta, vaan kerrotun kaltaisia tilanteista on silloin tällöin.

Sen sijaan Tilastokeskuksen tuoreimman tilaston mukaan (Suomen virallinen tilasto [SVT] 2014) vanhojen osake-asuntojen hinnat ovat keskimäärin nousseet 0,8 %:a koko maassa vuoden toisen neljänneksen aikana. Vertailukohtana on käytetty vuoden ensimmäistä neljänneestä. Pääkaupunkiseudulla nousua hinnoissa on ollut 0,3 %, muualla 1,2 %. Viime vuonna vastaavana ajankohtana hinnat olivat laskeutuneet koko maan tasolla 0,9 %. Uusien asunto-osakkeiden hinnassa on viimeisimmän neljänneksen aikana ollut laskua 1,9 % koko maan tasolla verrattuna edelliseen neljännekseen.

### **3.3.1 Isännöitsijäntodistus**

Pankki saa vakuuden arvon määrittelyä varten tietoja isännöitsijäntodistuksesta. Asunto-osakeyhtiölain mukaisesti todistus on pyydettäessä annettava asunnon omistajan lisäksi sille pankille jossa asunto on vakuutena. Todistuksella on tietyt sisältövaatimukset. Viiala ja Rantanen (2008, 59) ovat listanneet kohdat, jotka todistuksella pitää olla:

- yhtiön taloudellinen tila
- yhtiön rakennukset
- maa-alueen omistussuhteet
- onko yhtiöjärjestyksessä lunastuslauseke
- tiedot huoneistosta
- huoneiston omistaja



- huoneistoon kohdistuva käyttö- ja luovutusrajoitus
- päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan
- huoneistoon kohdistuvat erääntyneet maksamattomat yhtiövastikkeet
- selvitys yhtiön lainavastuista
- yhtiötä vastaan nostettu kanne

Todistuksen liitteenä pitää antaa yhtiöjärjestys, tilinpäätös, talousarvio, kuntoarvio ja energiatodistus. Isännöitsijä on vastuussa siitä, että annetut tiedot pitävät paikkansa. Todistuksen antamisesta on mahdollista periä maksu. (Viiala & Rantanen 2008, 59–60.)

### **3.4 Käytetyn tai uuden asunto-osakkeen hankinta**

Kilpailu- ja Kuluttajavirasto käsittelee ohjeessaan käytetyn asunnon ostoa (Vanhan osakehuoneiston ostaminen 2014). Ostettaessa käytettyä asunto-osaketta, pitää taloyhtiön tiedot tutkia tarkasti. Edellä mainitusta isännöitsijäntodistuksesta selviää tiedossa olevat ja tehdyt remontit. Tuoreimmasta yhtiökokouksen pöytäkirjasta on syytä tutkia onko siinä mainintaa tulossa, tai suunnitelmassa, olevasta suuremmasta remontista, kuten putkiremontista. Vaikka mainintaa ei olisi, on remontoimattomissa kymmeniä vuosia vanhoissa asunnoissa sellainen odotettavissa. Ostettavaan kohteeseen pitää tutustua huolellisesti. Tutkia pitää niin komerot kuin kalusteiden taustatkin. Tarkistaminen on syytä tehdä, sillä sellaisista asioista jotka olisi voitu huomata, ei voi vaatia myöhemmin hyvistä. Kuntotarkastus ei ole pakollinen. Jos se tehdään, on huomioitava että se ei välttämättä tuo esille asunnon kosteusvaurioita.

Kilpailu- ja Kuluttajavirasto on antanut ohjeen myös uuden asunnon hankintaan (Uuden osakehuoneiston ostaminen 2014). Rakennuttajat markkinoivat rakennettavia kohteita etukäteen ja normaalisti kohteesta pitää maksaa varausmaksu. Se ei kuitenkaan ole ostajaa sitova, eikä tarkoita sitä että rakennuttajalla olisi velvollisuus toteuttaa hanke. Peruutettaessa maksun saa takaisin, ja jos hanke toteutuu, otetaan varausmaksu huomioon kauppahinnassa. Koska uusi asunto hankintaan

monesti jo siinä vaiheessa kun se on vasta suunnitteilla tai rakenteilla, pitää piirustuksiin ja havainnekuviin tutustua huolellisesti. Pelkkä oman asunnon piirustuksiin tutustuminen ei riitä, pitää tutkia myös suunnitelmat jotka on tehty piha-alueesta. On syytä huomioda, että kauppahintaan kuuluu normaalisti tietyt materiaalit ja pinta-ratkaisut, muutos- ja lisätöistä veloitetaan erikseen. Kun kohde on valmis, pitää ostajan tehdä muuttotarkastus ja raportoida mahdolliset virheet. Uusissa kohteissa tehdään myös vuositarkastus noin vuoden kuluttua siitä kun asunnon on katsottu olevan käyttöönottokunnossa. Jo muuttotarkastuksessa on syytä kirjata kaikki mahdolliset virheet. Jos ilmoittamisen jättää vuositarkastukseen, voi herätä kysymys siitä kuka viat on aiheuttanut. Jos jättää ilmoittamatta virheen vuositarkastuksessa, saattaa olla että ei ole myöhemmin oikeutettu saamaan siitä korvusta. Asuntokauppalaki vaatii, että rakentamisvaiheessa myytävissä asunnoissa pitää olla suojajärjestelyt. RS-kohteissa on tämä lain vaatima suojaa. Sen sijaan, jos suojaa ei ole, rakennuksen pitää olla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä ennen kuin rakennuksen asuntoja voidaan markkinoida tai myydä.

### **3.4.1 RS-kohde**

RS-kohteen ostajan suojaa käsitellään Asuntokauppalain 2 §:ssä (L 23.9.1994 / 843). Lakia sovelletaan silloin, kun kuluttajille aletaan markkinoida kohdetta ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt kohteen. Jos rakennuttaja ottaa lainaa kohteen rakentamiseen, on niin sanotut turva-asiakirjat eli osakeyhtiön ja rakentamishankeasiakirjat annettava ko. luottolaitoksen säilytettäväksi. Jos lainaa ei tarvita, asiakirjat säilytetään aluehallintovirastossa. Turva-asiakirjat pitää olla säilytyksessä ennen kohteen markkinoinnin aloittamista. Osakekirjojen painattamisesta huolehtii turva-asiakirjoja säilyttävä taho. Kun kauppahinta, ja mahdollisesti kauppahinnan yhteydessä maksetuksi sovitut lisä- ja muutostyöt, on maksettu, säilyttäjä luovuttaa osakekirjan ostajalle. Jos kohde on pantattu, osakekirja luovutetaan pantinsaajalle. Jos pantinsaajia on useita, osakekirja luovutetaan sille jolla on kohteeseen paras etuoikeus (ensipantinsaaja).

Lain mukaa turva-asiakirjoihin pitää sisältyä taloussuunnitelma. Sen jälkeen kun ensimmäinen asunto on myyty, velan tai vastuiden määrää ei saa pääsääntöisesti lisätä ilman osakkeenostajien kirjallista lupaa. Lupaa ei tarvita esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennustyössä tulee vastaan ennalta arvaamaton ja ylitsepääsemätön este, joka aiheuttaa menojen lisääntymisen. Muutoksesta on näissäkin tilanteissa ilmoitettava turva-asiakirjojen säilyttäjälle ja kaikille osakkeenostajille.

Asuntokauppalain mukaan rakentamisvaiheessa tehdystä kaupasta pitää aina tehdä kirjallinen kauppakirja. Myös kauppakirjan vähimmäissisältö on kirjattu Asuntokauppalakiin. Sen pitää sisältää muun muassa asunnon valmistumisen ja hallinnan luovuttamisen ajankohta, tai vähintään arvio siitä. Lisäksi sopimuksesta on käytävä ilmi turva-asiakirjojen säilyttäjä ja kauppahinnan maksuaikataulu. Kauppahinnan maksua varten rakennuttajan pitää avata erillinen tili säilyttäjäpankkiin. Jos säilyttäjä on aluehallintovirasto, tili pitää avata tämän hyväksymään pankkiin. Tilille maksettuja summia saa käyttää vain ko. kohteeseen. Jos rakennuttaja, eli perustajaosakas, joutuu konkurssiin, konkurssipesä päättää siitä sitoutuu-ko se jo tehtyihin kauppasopimuksiin. Ellei, ostajilla on oikeus purkaa kauppa.

Lain mukaan perustajaosakas antaa tehdyt kauppasopimukset tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Lisäksi ostaja, tai tälle rahoituksen antanut pankki jolle kohde pantattu, antaa tiedon panttauksesta säilyttäjälle. Panttioikeus syntyy vasta, kun säilyttäjälle on annettu tieto panttauksesta. Säilyttäjän täytyy pitää luetteloa ostajista, heidän velkojista jos kohde on pantattu, ja mahdollisista ulosmittauksista. Asiakirjojen säilyttäjän on huolehdittava rakennuttajan antamien vakuuksien riittävyydestä.

Laissa määritellään, että vakuuden pitää kattaa vähintään 5 % rakennuskustannuksissa, silloin kun kohteen markkinointi aloitetaan. Rakentamisen edessä, ja tehtyjen kauppajen myötä, vakuutta pitää olla vähintään 10 % myytyjen asuntojen kauppahintojen yhteismäärästä. Tämä määrä vakuutta pitää olla voimassa siihen

saakka, kunnes käyttöönoton hyväksymisestä on kulunut kolme kuukautta. Lisäksi, vielä käyttöönoton jälkeen, pitää voimassaolevaa vakuutta jäädä vähintään 2 % yhteenlasketuista kauppahinnoista. Tämän käyttöönoton jälkeisen vakuuden pitää olla voimassa vielä 15 kuukautta käyttöönoton jälkeen. Vakuuksien ensisijainen tarkoitus on korvata yhtiölle rakennusvirheistä, tai sopimuksen täyttämättä jättämisestä, aiheutuvat kulut. Toissijaisesti niiden tarkoitus on korvata ostajille sopimusrikkomuksesta aiheutuneet vahingot. Rakentamisen ja käyttöönoton jälkeisten vakuuksien lisäksi perustajaosakkaan on hankittava vakuus suorituskyyttömyyden varalle ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista. Kyseessä voi olla vakuutus, pankkitakaus tai muu takaus. Tämän vakuuden pitää olla voimassa vähintään kymmenen vuotta rakennuksen käyttöönoton jälkeen. Tätä vakuutta ei edellytetä silloin, jos valtio tai kunta on perustajaosakkaana. Suorituskyyttömyysvakuuden on tarkoitus korvata osakeyhtiölle ja ostajille mahdolliset virheen aiheutumat kulut. Lisäksi siitä korvataan tarvittaessa ostajan ja hänen perheenjäsentensä asumiskulut siltä ajalta, jolloin he eivät voi asua asunnossaan virheen tai vahingon vuoksi. Tästä ei korvata virheitä jotka olisi pitänyt huomata vuositarkastuksessa. Korvaussummasta vähennetään omavastuuosuus, joka on yhtiöllä 2 % rakennuskustannuksista ja ostajalla 1,5 % velattomasta kauppahinnasta.

Lain mukaisesti osakeyhtiön hallitus kutsuu osakkeenostajat kokoukseen, kun vähintään neljäsosa asunnoista on myyty, kutsu pitää antaa tiedoksi myös turvasiikirjojen säilyttäjälle. Kokouksessa valitaan tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija. Rakennustyön tarkkailija seuraa, että rakennus valmistuu sopimuksen mukaisesti. Hänellä pitää olla vaadittava ammattipätevyys, ja hän ei saa liittyä rakentajaan tai perustajaosakkaaseen. Uusi kokous järjestetään, kun rakennus on käyttöönottovalmis.

### **3.4.2 Varainsiirtovero**

Asunnon ostajan on syytä huomioida, että kauppahinnan lisäksi maksettavaksi saattaa tulla varainsiirtovero. Verohallinnon Varainsiirtoveron yhtenäistämisoikeuden (2015) mukaan varainsiirtoveron määrä on tällä hetkellä asunto-osakkeissa 2 %

kauppahinnasta. Vero maksetaan myös yhtiölainaosuuden määrästä. Ensiasunnon ostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. Edellytyksenä on että ostajan omistusosuudeksi tulee vähintään 50 % ostettavasta asunnosta ja että hän on 18–40-vuotias. Lisäksi hänen pitää ottaa kohde asuinkäyttöön kuuden kuukauden sisällä kauppakirjan allekirjoittamisesta. Hän ei ole ennen asunnon ostoja saanut omistaa yli 50 % asunnosta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos on saanut perintönä asunnon, ei ole enää oikeutettu ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauteen.

## **4 KÄYTÄNNÖN KOKEMUKSET**

### **4.1 Tutkimusmenetelmän valinta**

Vilkan ja Airaksisen (2003, 63) mukaan laadullinen tutkimustyö soveltuu tutkimuksiin, joiden tarkoituksena on saada kokonaisvaltainen kuva asiasta. Koska tämän opinnäytetyön yhtenä tarkoituksena on selvittää käytännön kokemuksia, kyseinen tutkimusmenetelmä soveltuu tähän parhaiten. Heidän mukaan aineisto voidaan kerätä joko yksilö- tai ryhmähaastattelulla. Tässä työssä käytetään yksilöhaastattelua, koska tarkoituksena on selvittää nimenomaan henkilökohtaisia kokemuksia ja mietteitä aiheeseen liittyen. Haastattelukysymykset perustuvat teoriaosioon. Teoriaosuudessa hyödynnetään olemassa olevia aineistoja. Vilka ja Airaksinen suosittelevat käyttämään joko lomake- tai teemahaastattelua aineiston keräämiseen. Tässä työssä aineisto kerätään teemahaastattelujen kautta, ja se onkin Vilkan ja Airaksisen mukaan parempi vaihtoehto silloin kun tarkoitus on kerätä tietoa tiettyyn teemaan liittyen. Haastattelut tehdään kasvotusten.

### **4.2 Haastattelujen toteuttaminen ja analysointi**

Haastateltavina on kolme pankin työntekijää joilla on aiempaa kokemusta lainaamiseen liittyvissä asioissa sekä yksi työntekijä joka on aloittanut hiljattain lainaamiseen liittyvien asioiden parissa. Lisäksi haastatellaan henkilöä, joka on hiljattain ottanut ensiasuntolainan asunto-osakkeen hankintaan. Haastattelussa pankin työntekijöille esitetään samat kysymykset. Kysymyksiä käytetään pohjana lainan ottanutta henkilöä haastateltaessa. Kysymyksillä selvitetään mitkä asiat itse luottosopimuksissa ja panttauksissa he kokevat haastaviksi, sekä mikä lainan ottanutta henkilöä on mahdollisesti jäänyt mietityttämään. Kysymykset löytyvät liitteestä 1. Haastattelukysymykset. Haastattelut tehdään kasvotusten. Haastattelun vastaukset kootaan yhteen ja vastauksista poimitaan kohdat, jotka aiheessa erityisesti mietityttävät. Teoriaosuuden ja haastatteluissa esiin nousseiden kohtien perusteella kootaan lyhyt ohjeistus aloittavan työntekijän käyttöön. Haastateltavat työntekijät arvioivat ohjeen käytettävyyttä käytännön työssä.

### 4.3 Pankin työntekijöiden haastattelujen tulokset

**Luottosopimukset ja velan ehdot.** Pankin työntekijöiltä kysyttiin mitkä kohdat he kokivat itselleen hankaliksi luottosopimuksissa ja velan ehdoissa. Itse sopimus, eli velkakirja, koettiin pitkäksi, johtuen tietenkin siitä että ehdot sisältävät paljon asiaa. Toivottiin, että ehdot voisi esittää tiiviimmin ja selkokielellä. Siten ne olisi myös helpompi käydä läpi asiakkaiden kanssa. Kuluttajasuojalain ja verottajan näemyksen mukaan asunto- ja kertaluotto tarkoittavat eri asiaa. Lainan vakuudesta riippuen luottoasiakirjat tulostetaan joko asuntolaina- tai kertaluotto-velkakirjapohjalle. Toimihenkilölle itselleenkin on joskus hankala päätellä kumpaa luottoasiakirjaa eri tilanteissa pitää käyttää. Asuntolainan ja kiinteäkorkoisen lainan ennen aikainen takaisin maksu, tai lainalle tehtävät ylimääräiset lyhennykset mietittyvät myös.

**Velan peruuttamisoikeus.** Velan ehtojen mukaisesti pankilla on joissain tilanteissa oikeus periä asiakkaalta osa menetetystä korkosaatavasta. Asiakkaille on hankala selittää tämä velkakirjassa mainittu peruuttamisoikeus. Asiakkaalla on luoton nostamisen jälkeen tietty aika, jolloin hänellä on vielä oikeus peruuttaa luotto. Tämän oikeuden selittäminen tuntuu hankalalta, koska korkosidonnaisuudesta riippuen, asiakas voisi maksaa nostamansa luoton pois, mikäli ei luottoa haluakaan. Tällöin peruuttamiselle ei edes olisi tarvetta. Velkakirja sisältää kulun joka asiakkaalta voidaan peruuttamistilanteessa veloittaa. Kulu on per päivä. Peruuttamisoikeudesta on pitkälti tekstiä velkakirjalla, käytännössä peruuttamistilanteita ei juuri tule vastaan. Tämä kohta koetaankin hieman tarpeettomaksi selittää niin laajasti.

**Velan erääntymispäivä.** Velalle asetetaan velkakirjassa viimeinen takaisinmaksupäivä. Eräs haasteltavista toivoi, että tätä korostettaisiin velkakirjassa enemmän. Korostaminen koettiin tarpeelliseksi, koska koronvaihtelut ja laina-aikana mahdollisesti tehtävät lyhennysvapaat tai maksusuunnitelman muutokset voivat vaikuttaa suuresti viimeisen maksuerän suuruuteen.

**Korko ja maksujen laiminlyönti.** Haastateltavien kokemuksen mukaan luottosopimus ja velan ehdot sisältävät useita kohtia, jotka asiakkaiden on hankala ymmärtää ja joita heille on hankala selittää. Monelle asiakkaalle korkosidonnaisuus ja euriborkorko ovat tuntemattomia käsitteitä. Lisäksi monet eivät tiedä mitä velan todellinen vuosikorko tarkoittaa. Asiakkaat eivät myöskään aina ymmärrä mitä maksun viivästymisistä voi aiheutua, ja koska velka voidaan eräännyttää kokonaan maksettavaksi. Erääntyminen voi aiheutua esimerkiksi siitä, että velan vaakuutena ollut kohde myydään. Eräs haasteltavista totesi, että ”asiakkaalle hyvä voi mainita ehtoja läpikäydessä, että kunhan laina hoidetaan sovitusti, hänen ei tarvitse näistä seikoista murehtia”.

**Tiedonantovelvollisuus ja velallisen tietojen muutos.** Pankilla on velvollisuus antaa tietoja velallisen taloudellisesta tilanteesta luoton takaajalle ja pantinantajalle. Asiakkaat eivät välttämättä ymmärrä, että velvollisuuden vuoksi tietoja pitää antaa myös niistä luotoista joissa takaaja tai pantinantaja ei ole mukana. Harvoin kuitenkaan käy niin, että asiakkaat eivät tämän takia halua lainalleen takaajaa tai pantinantajaa. Velkakirjan ehtoihin sisältyy maininta siitä, että asiakkaiden on ilmoitettava pankille nimi ja osoitemuutokset. Tätä monet eivät muista.

**Lisäkorko ja velan eräännyttäminen ennenaikaisesti.** Haastatteluissa nousi esiin myös yritys- ja maatalousasiakkaille myönnettävät luotot. Niiden velkakirjat tehdään Pienyrityksen velkakirja -pohjalle. Näihin luottoihin sisältyy pankin oikeus periä lisäkorkoa tietyissä, tarkoin määritellyissä, tilanteissa joissa pankin maksuvalmius tai vakavaraisuus on suuresti heikentynyt. Tilannetta ei ole tullut koskaan vastaan, mutta ehto sisältyy varsinaiseen velkakirjaan. Lisäkorko on hankala käsite niin työntekijöille kuin asiakkaillekin. Velkoihin sisältyy myös pankin oikeus eräännyttää velka ennenaikaisesti jos vakavaraisuus on alentunut. Tälläkin toimenpiteellä on tietty, ja tarkat, edellytykset, ja sitä on haastavaa selittää asiakkaalle.



**Asiakkaan kysymykset.** Haastateltavien mielestä asiakkaat kuitenkin yllättävän harvoin kysyvät tarkennusta kun ehtoja käydään läpi.

**Maksutavan valinta.** Haastateltavilta kysyttiin myös miten asiakkaat valitsevat lainan maksutavan, ja kerrotaanko asiakkaille eri vaihtoehtoja. Selvisi, että asiakkaille kyllä kerrotaan eri tavoista, mutta suurin osa valitsee maksutavaksi tasaerän. Pankin yksityisasiakkaille tekemissä lainatarjouksissa käytetään pääsääntöisesti tasaerää, mikä saattaa johtaa osaltaan sen suosioon. Haastateltavat tosin kertovat, että asiakkaat suosivat tasaerää, koska voivat siten tietää etukäteen tarkalleen paljonko heillä menee kuukaudessa lainanmaksuun. Esimerkiksi asuntolainoissa asiakkaat päätyvät tasaeraan, koska laina-ajan alussa tasalyhenteisen lainan maksuerä muodostuisi suureksi koron määrän vuoksi. Annuiteetti maksutapa on hyvin harvinainen. Yksi haasteltavista korosti, että tasaerälainoissa pitää asiakkaille selkeästi kertoa koronnousun vaikutuksista lainan lyhentymiseen. Lisäksi asiakkaita kannattaa kehottaa seuraamaan aika ajoin koron kehitystä, ja miettimään maksuerän suurentamista jos laina ei tunnu lyhentyvän. Näin käy helposti jos korko nousee, ja maksuerä on sovittu kovin alhaiseksi. Koron osuus maksuerästä on tällöin iso.

**Muutokset maksukyvyssä.** Usein varsinkin pienempien lainojen kohdalla asiakkaat eivät lainaa hakiessa ota huomioon mahdollisia muutoksia tulotasossaan, tai esimerkiksi asunnosta maksettavan yhtiövastikkeen mahdollista nousua. Asiakkaiden kanssa tehdään maksuvara /-kyky laskelma, jossa otetaan huomioon pakolliset asumiseen ja elämiseen menevät kustannuksen sekä lainan tuleva maksuerä. Maksuerä lasketaan stressattuna, eli 25 vuoden laina-ajalla ja 6 %:n korolla. Joskus tässä vaiheessa todetaan, että luottoa ei voida myöntää. Talous ei kestäisi mahdollista koronnousua, ja siitä aiheutuvaa menojen lisääntymistä. Varsinkin ensiasunnon ostajat eivät lainaa hakiessa ole ottaneet etukäteen selvää tulevista asuinkustannuksista. Maksettavaksi tulevat vakuutusmaksut, verot ja remontit voivat yllättää. Asiakkaalta on hyvä kysyä onko hän etukäteen laskenut kuinka paljon näihin tulee kuukaudessa menemään. Näihin voi varautua säästämällä itselleen

puskurirahastoa. Käytännössä asiakkaan kanssa käydään läpi voitaisiinko osa lainanlyhennykseen aiotusta summasta siirtää jonkinlaiselle talletustilille tai rahastoon vararahastoa kasvattamaan. Asiakkaalla voi olla mietittynä tietty euromäärä, jonka haluaa kuukaudessa lainaa lyhentää. Lainanmaksuerää ei kannata sopia liian suureksi. Lainan maksuerää voidaan korottaa laina-aikana, tai asiakas voi halutessaan (tietyin poikkeuksin) tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä jos hänelle kertyykin säästöjä odotettua enemmän. Lainanmaksukykyä voidaan turvata myös erilaisilla lainavakuutuksilla, mutta niitä asiakkaat ottavat hyvin vaihtelevasti.

**Ostettavan kohteen valinta.** Asuntoa ostettaessa asiakkaat eivät aina osaa huomioida rakennusvuoden merkitystä, joten heidän kanssaan on hyvä keskustella myös mahdollisista tulevista remontin tarpeista. Asunto-osaketta ostettaessa isännöitsijäntodistuksesta kannattaa käydä läpi viisivuotissuunnitelma, tiedossa voi olla jo esimerkiksi tuleva putkiremontti tai julkisivuremontti. Sen myötä asiakkaille voi tulla maksettavaksi rahoitusvastike normaalin yhtiövastikkeen lisäksi. Eri vuosina on käytetty eri rakentamistapoja, joilla voi olla vaikutusta tuleviin remontteihin, ja jotka saattavat aiheuttaa ongelmia. Nykyajan rakennusvaatimukset ovat hyvin erilaisia kuin vaikkapa vuonna 1970. Yhdelle haastateltavista oli tullut vastaan tilanne, jossa asuinrakennus oli myyty purkukuntoisena. Nyt sitä oltiin myymässä edelleen, mutta normaaliin asuinkäyttöön tarkoitettuna. Tätä kohdetta ei voitu rahoittaa. Sen sijaan kenellekään ei ollut tullut vastaan kohdetta, jota sijainnin vuoksi rahoittaa. Eräässä tapauksessa vakuus olisi ollut hyväksyttävä, mutta asiakas aikoi käyttää rahat niin riskipitoiseen tarkoitukseen, että lainaa ei voitu myöntää sillä lainanmaksukyky olisi voinut merkittävästi alentua.

**Lainojen kilpailutus.** Kysyttäessä kilpailuttavatko asiakkaat lainojaan, kaikki haastateltavat totesivat heidän näin tekevän. Asiakkaat eivät kuitenkaan osaa huomioida kilpailutettaessa muuta kuin lainan marginaalin. Lainoitus saattaa edellyttää kokonaisasiakkuutta, joten myös päivittäisasiainnin kuluihin olisi syytä kiinnittää huomiota. Lainan muihin kuluihin, kuten toimitusmaksuun ja lainanhoitoku-

luun, ei kiinnitetä huomioita kuten lainan marginaaliin. Joissain tilanteissa asiakas on päätenyt ottamaan lainan muualta, koska lainalle on vaadittu vakuus.

**Panttaussitoumus.** Haasteltavilta kysyttiin myös panttaussitoumukseen liittyvistä ongelmakohdista, eli mitkä itse kokevat hankaliksi ja mitä on hankala selittää asiakkaille. Itse panttaus voi olla joko erityispanttaus tai joissain tilanteissa yleispanttaus. Haastatteluissa kävi ilmi että näiden ero on hankala selittää. Yleispanttaus kattaa myös pantinantajan antamat takaukset ja jopa tilinylitykset, joten sen laajuus on asiakkaan hankala hahmottaa. Yleispanttausta selvennetään asiakkaille esimerkkien avulla. Haastateltaville itselleen hankalaa oli yksityisen pantinantajan käsite. Yksityisellä pantinantajalla on erilaiset oikeudet, kuin sellaisella henkilöllä jota ei katsota yksityiseksi pantinantajaksi. Tämä seikka voi tulla esiin esim. silloin kun yrityksen omistaja antaa omistamansa yrityksen lainalle vakuuden.

**Panttausehdot.** Eräs haastateltavista nosti esille panttaussitoumuksessa mainittavan ”Oikeuspaikka” –kohdan, eli kohdan jossa kerrotaan missä käräjäoikeudessa mahdolliset erimielisyydet selvitetään. Hänen mielestään kohta voisi olla näin keskeisen paikan sijaan panttausehdoissa, joissa muutenkin on runsaasti yksittäisiä ehtoja. Saman henkilön mielestä panttausehdot pitäisi olla kerrottua selkokielisemmin, jotta asiakkaiden olisi helpompi ymmärtää ne. Asiakkaille annetaan panttaussitoumuksen lisäksi Tietoja pantinantajalle –niminen kaksisivuinen yleisohje. Haastateltava koki tämän paljon selkeämmäksi kuin panttaussitoumuksen lopussa olevat panttausehdot. Tietoja pantinantajalle sisältää pitkälti samat asiat, kuin mitkä ehdoissa on kerrottuna.

**Pantatun kohteen säilyttäminen.** Panttausehtoihin sisältyy kohta, jonka mukaan asiakkaan pitää hankkia vakuutus kiinteistöihin, jotka ovat vakuutena ja joilla sijaitsee rakennuksia. Joskus asiakkaat eivät muista tätä. Ehdoissa puhutaan myös pantin säilyttämisestä, ehdon mukaan asiakkaan velvollisuuksiin kuuluu vakuutuksen hankkimisen lisäksi säilyttää vakuus siten että arvo säilyy. Esimerkiksi asuin-

rakennuksessa pitää olla sähköt, että kohde pysyy kunnossa. Myös tätä kohtaa kaikki asiakkaat eivät huomioi.

**Realisointi ja takaajan oikeudet.** Panttausehdoissa käydään läpi mm. pantin mahdolliseen realisointiin liittyvät asiat. Niitä on hyvä käydä asiakkaan kanssa läpi konkreettisin esimerkein ja kertoa että pankilla on oikeus myydä kohde jos rästejä on kertynyt tarpeeksi paljon tarpeeksi pitkältä ajalta. Haastateltavat kokivat hankalaksi selittää takauksiin liittyvän regressioikeuden sekä takaajan oikeuden panttiin niissä tilanteissa, joissa takaaja maksanut lainan velallisen puolesta.

**Takaajan tai pantinantajan hyväksyntä muutoksiin.** Jos lainalla on vakuutena velallisen omistaman kohteen lisäksi takaus tai toisen henkilön omistama pantti, on velallisellekin syytä kertoa että myös heidän lupa tarvitaan mahdollisiin muutoksiin. Asiakkaat eivät välttämättä ole huomioineet esimerkiksi sitä, että pankki vaatii lyhennysvapaaseen myös takaajan tai pantinantajan allekirjoituksen ennen kuin muutos voi tulla voimaan.

#### 4.4 Asiakkaan haastattelun tulokset

**Tausta.** Haastateltava asiakas ei ole saman pankin asiakas kuin minkä työntekijöitä tähän työhön haastateltiin. Hän osti puolisonsa kanssa asunto-osakkeen ensiasunnokseen noin kaksi vuotta sitten. Tarvittava lainamäärä jaettiin kahteen eri velkaan, joista toisessa on vakuutena asunnon lisäksi valtioneuvoston takaus ja toisessa kaksi henkilötakaajaa. Luotto myönnettiin eri konttorista kuin missä konttorissa asiakirjat allekirjoitettiin.

**Velkakirja.** Kysyttäessä mitkä kohdat hän koki velkakirjan ehdoissa hankalaksi, haastateltava vastasi koko kokonaisuuden olleen hankala. Asiakirjat oli toimitettu

heille postitse etukäteen tutustuttavaksi. Konttorissa jossa ne allekirjoitettiin, niitä ei juurikaan käyty heidän kanssaan läpi. Asiakirjat käytiin läpi hyvin nopeasti. Haastateltavan mielestä ne olisi pitänyt käydä vielä allekirjoittamisen yhteydessä tiivistettynä ja selkokielellä läpi.

**Velkakirjan ehdot ja kopiot allekirjoitetuista asiakirjoista.** Velkakirjan ehdoista haastateltavalle oli jäänyt epäselväksi mitä tarkoitetaan todellisella vuosikorolla ja mitä tarkoitetaan pankin oikeudella muuttaa maksuja ja palkkioita laina-aikana. Myös pankin oikeus nostaa marginaalia oli epäselvää. Asiakas toivoi, että pankissa olisi käytetty enemmän aikaa asiakirjojen läpikäyntiin. Myöhemmin hän oli huomannut, että he eivät olleet saaneet kopiota allekirjoittamistaan asiakirjoista. Lisäksi heidän saamassa panttaussitoumuksessa mainittu ollenkaan henkilötakaajien lainaa. Tästä päätellen heille ei ollut annettu lainkaan lopullista versiota panttauksesta.

**Panttaus.** Asunnon panttaus oli tehty erityspanntauksena, mutta heille ei oltu selvitetty erityispanntaus –termin merkitystä. Panttaussitoumuksella lukee, että henkilö joka on ottanut heidän allekirjoituksensa sitoumukseen, olisi käynyt ehdot heidän kanssaan läpi. Näin ei kuitenkaan käytännössä ollut, vaan ehtoja ei oltu käyty läpi. Panttaukseseen liittyen heille oli jäänyt epäselväksi myös milloin he voivat saada pantin, eli osakekirjan, takaisin itselleen. Panttausehdoissa mainitaan että pantinantaja maksaa pantin säilyttämiseen ja hoitoon liittyvät kustannukset. Heille ei kuitenkaan selvinnyt mitä tällä tarkoitetaan. Asiakas muistaa saaneensa lainaehdot etukäteen tutustuttavaksi, mutta ei ole varma oliko heillä mahdollisuus tutustua panttausehtoihin etukäteen. Panttaukseseen liittyen heille oli selvää, että jos valtiontakausta ja henkilötakausta realisoituvat, heidän velvollisuus on maksaa valtiolle tai henkilötakaajille takaisin heidän maksamansa velkamäärä.

**Lyhennystapa.** Pankissa ei oltu käytä läpi eri maksutapoja. Heille tehtiin lainatarjous heidän verkossa tekemän lainahakemuksen perusteella. Hakemukselle he

olivat itse valinneet maksutavaksi tasaerän. Tasaerään he olivat päätyneet, koska se pysyy samana koko laina-ajan. Hakemusta tehdessä oli muutamia eri korosidonnaisuusvaihtoehtoja, joista he olivat valinneet 12 kuukauden Euribor-koron. Lainatarjouksen yhteydessä heille oli toimitettu stressitesti 6 %:n korolla eli laskelma jossa käy ilmi miten lainanhoitokykyyn vaikuttaa jos korko olisi 6 %:n tasolla.

**Riskien huomiointi.** Asiakkaat ovat laina-aikana aika ajoin seuranneet koronmuutoksia, ja sitä miten paljon lainan pääoma on lyhentynyt. Varsinaisesti he eivät ole varautuneet nostamaan maksuerää, mutta ovat laskeneet että tarvittaessa pystyisivät maksamaan suurempaakin lyhennystä. He olivat ottaneet lainan takaisinmaksun turvaksi lainavakuutuksen. Vakuutus kattaa 50 % lainamäärästä. He olivat päätyneet ottamaan molemmille henkivakuutuksen, mutta vain toiselle turvan työttömyyden varalle. Vakuutus oli pantattu lainojen vakuudeksi, mutta haastateltavalle oli jäänyt se käsitys että panttaus koskisi hänen toisessa yhtiössä olevaa henkivakuutusta.

**Kohteen valinta.** Haastateltava kertoi että olivat kohdetta valitessaan ottaneet huomioon sen sijainnin. He halusivat varautua siihen, että kohde on myöhemmin helppo myydä. He ostivat asunnon alueelta, jossa asuntojen arvot ovat viime aikoina nousseet. Asuntoesittelyn yhteydessä he olivat tutustuneet isännöitsijäntodistus viisivuotissuunnitelmaan. Todistuksessa oli maininta tulevasta putkiremontin kuntokartoituksesta. He olivat ottaneet tämän huomioon asunnosta tarjoamassaan hinnassa. Haastateltava kertoi, että asunto oli edullinen suhteessa alueen hintatasoon. Myös mahdollinen lisääntyvä asumismeno oli huomioitu.

**Kilpailutus.** Haastateltavalta kysyttiin myös kilpailutuksesta. He olivat pyytäneet tarjouksen kahdesta eri pankista. Toisessa pankissa oli ollut korkeampi marginaali, ja siellä olisi vaadittu henkilötakaajien lisäksi myös muuta reaali- vakuutta. Lisäksi lainalle olisi tullut vähimmäiskorko. Lainan toimitusmaksussa ei olisi ollut juurikaan

eroa. Lainanhoitokulu olisi ollut toisessa pankissa edullisempi. Päivittäisasioinnin kustannuksia ei oltu vertailtu. He olivat päätyneet nykyiseen pankkiinsa, koska siellä ei vaadittu lisä-reaalivakuuksia ja marginaali oli alempi. Kummassakaan pankissa ei ollut vaadittu omarahoitusta. Heillä oli ollut tarkoitus alkaa säästämään omarahoitusta, mutta sopiva kohde olikin tullut jo vastaan. Normaalin 10 % omarahoitusosuuden säästäminen olisi lisäksi ollut hankalaa, sillä he asuivat aiemmin vuokralla. Vuokran suuruuden takia säästöjen kertyminen olisi ollut hidasta.

#### **4.5 Ohje uudelle työntekijälle**

Ohje on koottu opinnäytetyön sisältämän teoriaosuuden ja haastattelujen perusteella. Siihen on poimittu teoriaosuudessa ja haastatteluissa esiin tulleita, olennaiseksi koettuja yksittäisiä seikkoja. Se on yksistään hyvin suppea, joten ohjeen käyttäminen edellyttää myös opinnäytetyön lukemista kokonaisuudessaan. Ohje ei sisällä esimerkiksi selityksiä termeille, vaan ne löytyvät opinnäytetyön teoriaosasta. Opinnäytetyön lisäksi lisätietoja löytyy työssä käytetyistä lähteistä, sekä pankin omista ohjeista. Uusi työntekijä voi käyttää ohjetta hyödykseen opinnäytetyön lukemisen jälkeen. Siitä voi varmistaa että olennaiset osat ja termit ovat tulleet tutuksi. Ohje on opinnäytetyön liitteenä, liite 2. Ohje uusille työntekijöille.

#### **4.6 Ohjeen arviointi**

Kaksi haastatelluista työntekijöistä arvioi ohjeen käytettävyyttä. Molempien mielestä ohjeen pituus oli sopiva. Molempien mielestä uusi työntekijä voi käyttää ohjetta apunaan asian opiskelussa. Toisen arvion mukaan ohjeesta on hyötyä myös perehdyttäjälle. Perehdyttäjä voi käyttää ohjetta muistilistana asioista, joita pitää käydä läpi uuden työntekijän kanssa. Molempien arvioijien mielestä uudelle työntekijälle pitää kuitenkin painottaa myös pankin oman luotonanto-ohjeen ja omien käytännön ohjeiden merkitystä. Myös ne pitää hallita tässä mainittujen perusasioiden lisäksi. Toinen arvioijista koki ohjeen asettelun hieman hankalana. Hänen mielestään ohjeen rakennetta pitäisi muokata siten, että asiat olisi ryhmiteltynä siten että ensin kerrotaan hakemusvaiheesta, sitten käydä läpi velkakirjaan ja tiedonantoon

liittyvät seikat ja lopuksi käsitellä mitä itse papereista ja ehdoista pitää tietää. Rakenteen muuttaminen toisi hänen mielestään paremmin esiin ohjeistuksen hallittamisen tärkeyden. Ohjeen rakennetta on saadun palautteen perusteella muokattu lopulliseen muotoonsa. Kokonaisuutena molempien mielestä ohje on hyödyllinen. Siihen voi myöhemmin vielä palata, ja se palauttaa kootusti mieleen oleelliset seikat.

Omasta mielestäni ohje on käyttökelpoinen apuväline perehdytyksessä. Uuden työntekijän olisi hyvä lukea opinnäytetyö ja käydä sitten ohje läpi. Tämän jälkeen on syytä opetella lisäksi pankin omat käytännöt ja ohjeistukset. Tämä työ tuo esiin käytettäviä termejä, ja perustietoa siitä mihin luotonmyönnössä ja vakuuksien ottamisessa pitää kiinnittää huomiota. Opinnäytetyön pohjalta koottu ohje toimii parhaiten muistilistana, johon voi myöhemmin palata, ja pohtia tarvitseeko jostain osa-alueesta lisätietoa.



## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Opinnäytetyön teoriaosuudessa esiin nostetut seikat nousivat esiin myös työntekijöiden ja asiakkaan haastattelussa. Termistön tunteminen oli myös asiakkaan näkökulmasta tärkeää. Työntekijän on hallittava perusteet ja pankin omat käytännöt siten, että hän osaa selittää ne myös asiakkaalle. Erityisesti asiakkaan haastattelussa nousi esiin asioiden selittämisen tärkeys.

Uuden työntekijän perehdyttämiseen on syytä kiinnittää huomiota. Hallittavia asioita on paljon, joten perehdyttämiseen pitää käyttää paljon aikaa. Opinnäytetyön pohjalta tehty ohje työntekijöille toimii hyvänä pohjana perehdyttämisen aloitusvaiheessa. Kun työntekijällä on ollut aikaa perehtyä teoriaan ja käytännön työhön, voidaan ohjeeseen vielä palata ja kerrata tarvittaessa epäselviä kohtia.

Ohje on laadittu teorian ja haastattelujen perusteella. Haastateltavien määrä oli melko pieni, asiakkaiden näkökulmasta kertoi vain yksi henkilö. Ohjetta voi siten olla tarpeen muokata, sitä käytettäessä esiin nousevien puutteiden perusteella. Lisäksi voisi olla tarpeen laajentaa haastatteluja, varsinkin hankkia enemmän asiakkaiden näkökulmia. Asiakkailta olisi hyvä kysyä mitä puutteita he kokivat laina-asiansa hoitamisessa ja asiakirjojen läpikäynnissä. Tiedot tähän työhön kerättiin kasvotusten haastatteleamalla. Tutkimusmenetelmä on aikaa vievä ja työläs, joten laajemman kokemustiedon keräämisessä menetelmää voidaan joutua vaihtamaan. Tietoa voitaisiin kerätä esimerkiksi kyselylomakkeella, jossa kuitenkin olisi myös joitain avoimia kysymyksiä. Tämä helpottaisi laajemman aineiston analysointia.

Teoriaosuudessa käytetyt lähteet olivat osin melko vanhoja, ja niiden ajantasaisuutta pitää aika ajoin tarkistaa. Lainsäädännön muutokset vaikuttavat myös siihen, voidaanko työtä käyttää vielä myöhemmin työntekijän perehdytyksen apuvälineenä. Haastateltavien suppea joukko aiheuttaa sen, että työn perusteella ei voi

tehdä yleistyksiä. Varsinkin haastattelujen perusteella kävi ilmi, että perehdytysoppaalle on tarvetta. Koska pankeille on paljon omia ohjeita ja käytäntöjä, opas olisi käyttökelpoisempi jos jo sen liitteenä olisi kuhunkin teoriaosassa mainittavaan seikkaan, esim. valtioneuvoston käyttämiseen ja vakuuden arviointiin liittyvä pankin oma ohje.

## LÄHTEET

- Asuntojen pakkohuutokaupat lisääntyneet huimasti – 1800 kotia jo vasaran alle. 3.4.2015. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 14.8.2015]. Saatavana: <http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/asuntojen-pakkohuutokaupat-lisaantyneet-huimasti-1800-kotia-jo-vasaran-alle/4965726>
- Aurejärvi, E. & Hemmo, M. 2004. Luotto-oikeuden perusteet. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.
- Finanssivalvonta. 12.11.2012. Takaus ja panttaus. [Verkkajulkaisu]. Helsinki: Finanssivalvonta. [Viitattu 3.11.2014]. Saatavana: <http://www.finanssivalvonta.fi/fi/finanssiasiakas/tuotteita/lainat/takaus/Pages/Default.aspx>
- Furuhjelm, M. & Haarma, K. 2013. Vastikkeet taloyhtiössä. Kiinteistöalan kustannus Oy.
- Heinäkuun työttömyysaste oli 8,4 %. Tilastokeskus. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 28.8.2015]. Saatavana: [http://tilastokeskus.fi/til/tyti/2015//07/tyti\\_2015\\_07\\_2015-08-25\\_tie\\_001\\_fi.html](http://tilastokeskus.fi/til/tyti/2015//07/tyti_2015_07_2015-08-25_tie_001_fi.html)
- Kontkanen, E. 2009. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Vammalan kirjapaino Oy.
- L 22.12.2009/1599. Asunto-osakeyhtiölaki.
- L 23.9.1994/843. Asuntokauppalaki.
- L 8.8.2014/610. Laki luottolaitostoiminnasta.
- L 15.6.2007/705. Ulosottokaari.
- Lindström, J. 2011. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.
- Omistusasuntolainojen valtioneuvokset 2014. Valtiokonttori. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 12.8.2015]. Saatavana: [http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille\\_ja\\_yhteisöille/Lainat\\_takaukset\\_ja\\_korkotuet/Valtioneuvokset](http://www.valtiokonttori.fi/fi-fi/Kansalaisille_ja_yhteisöille/Lainat_takaukset_ja_korkotuet/Valtioneuvokset)
- Rahalaitosten asuntolainat. Suomen Pankki. [Verkkajulkaisu]. [Viitattu 28.8.2015]. Saatavana: [http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase\\_ja\\_korko/Pages/kuviot.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/tase_ja_korko/Pages/kuviot.aspx)
- Rekonen, S. 2002. Hyödyllinen asuntolaina -kirja. Otamedia Oy.

- Saarinen, J. 3.6.2015. Osakkaat järkyttyivät, kun pankit kieltäytyivät putkiremontt-lainasta – asunnot "eivät kelpaa ilmaiseksikaan". [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 12.8.2015]. Saatavana: <http://www.hs.fi/talous/a1433300322430>
- Saarnilehto, A. & Tuomisto, J. 1995. Luottosopimuksesta. Turku: Åbo Akademis tryckeri.
- Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat .[Verkkojulkaisu]. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu: 11.8.2015]. Saatavana: <http://www.stat.fi/til/ashi/index.html>
- Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat 2014. Finanssialan keskusliitto. [verkkojulkaisu]. [Viitattu 28.8.2015]. Saatavana: [https://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Sivut/saastaminen\\_luotonkaytto.asp\\_x](https://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Sivut/saastaminen_luotonkaytto.asp_x)
- Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. 2009. Esinevakuudet. Jyväskylä: Gummerrus kirjapaino Oy.
- Uuden osakehuoneiston ostaminen. 13.5.2014. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 13.8.2015]. Saatavana <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>
- Vanhan osakehuoneiston ostaminen. 13.5.2014. Kilpailu- ja kuluttajavirasto. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 13.8.2015]. Saatavana: <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>
- Varainsiirtoveron yhtenäistämisohe. 23.2.2015. Verohallinto. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 28.8.2015]. Saatavana: [https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat\\_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen\\_yhtenaistamisohje%2835630%29#6ensiasunnonverovapaus\\_x](https://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Varainsiirtoverotus/Varainsiirtoverotuksen_yhtenaistamisohje%2835630%29#6ensiasunnonverovapaus_x)
- Viiala, H. & Rantanen, R. 2008. Näin toimii asunto-osakeyhtiö. Juvenes Print Oy.
- Vilkka, H. & Airaksinen, T. 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö. Jyväskylä: Gummerrus kirjapaino Oy.
- Yle. 10.10.2014. "Puolella asunnoista ei ole markkina-arvoa" – katso miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet alueellasi. [Verkkojulkaisu]. [Viitattu 11.8.2015]. Saatavana: [http://yle.fi/uutiset/puolella\\_asunnoista\\_ei\\_ole\\_markkina-arvoa\\_katso\\_miten\\_asuntojen\\_hinnat\\_ovat\\_kehittyneet\\_alueellasi/7518783](http://yle.fi/uutiset/puolella_asunnoista_ei_ole_markkina-arvoa_katso_miten_asuntojen_hinnat_ovat_kehittyneet_alueellasi/7518783)

## **LIITTEET**

Liite 1. Haastattelukysymykset

Liite 2. Ohje uusille työntekijöille

## Liite 1. Haastattelukysymykset

Pankin työntekijöille esitetyt kysymykset:

1. Mitkä kohdat luottosopimuksissa on itsellesi hankalia? Entä mitkä hankala selittää asiakkaalle?
2. Miten asiakkaat valitsevat maksutavan? Miten heille kerrotaan koron muutoksen vaikutuksista?
3. Mitkä kohdat panttauksissa on itsellesi hankalia? Entä mitkä hankalia selittää asiakkaalle?
4. Osaavatko asiakkaat huomioida muutokset tulotasossa alkuperäistä maksuerää sovittaessa, esim. muutokset vastikkeissa?
5. Onko tullut vastaan kohteita, joita ei voitu esim. sijainnin takia rahoittaa?
6. Kilpailuttavatko asiakkaat lainojaan? Osaavatko asiakkaat vertailla saamiaan tarjouksia? Huomioivatko he muita kuluja kuin asiakasmarginaalin?

Asiakkaalle esitetyt kysymykset:

1. Millaisen lainan otit? Mitä vakuutena?
2. Miten velkakirjan ehdot käytiin läpi?
3. Keskusteltiin maksutavasta ja korkosidonnaisuudesta, kerrottiinko niistä?
4. Oletko seurannut koron muutoksia laina-aikana?
5. Kerrottiinko mitä panttaus tarkoittaa, jäikö epäselviä kohtia? Miten panttausehdot käytiin läpi?
6. Miten varauduitte riskeihin? Oliko omarahoitusta, otitteko vakuutuksen?
7. Kilpailutitteko, mitä eroja tarjouksissa oli?
8. Mitä otitte huomioon ostettavan asunnon valinnassa?

## Liite 2. Ohje uusille työntekijöille

- pankkien toimintaa sääntelee esim. Luottolaitoslaki, EU:n säädännöt, pankin yhtiömuotoa koskevat lait
  - asettavat pankeille vakavaraisuusvaatimuksia
  - vaatimukset vaikuttavat mm. luotonmyöntöön
  - sisäiset ohjeet ongelmaluotoista, arvonalennuskirjauksista ja tappiovarauksista
- vakuudet pienentävät luottoriskiä, merkitystä myös pankin pääomavaatimusten kannalta
  - tietty % -osuus vakuuden arvosta huomioidaan vakavaraisuuslaskelmissa
- perintä pitkä prosessi
  - selvitä pankin käytäntö
  - pantin realisointi ulosoton kautta
  - usein nettihuutokaupassa
- lainaamiseen liittyvien seikkojen tunteminen on tärkeää työssä
  - yli puolella suomalaisista lainaa, joka kolmannella asuntolainaa
  - asuntolainakanta koko ajan kasvussa
- luottosopimus on velvoiteoikeudellinen sopimussuhde
  - sopimusperusteinen velvoite
  - sopimusoikeuden yleisiin perusteisiin ja luottoja koskevaan erityislainsäädäntöön on tutustuttava
  - luottosopimuksen sisältö syytä tuntea
  - sisältää velan antamiseen ja takaisinmaksuun liittyviä ehtoja ja sääntöjä
  - ehdot oltava valtion viranomaisen hyväksymiä
  - ei muutoksia yksipuolisella päätöksellä

- pankki arvioi asiakkaan lainanhoitokyvyn ja vakuuden
  - lainaa ei voida myöntää jos ei jää varoja elämiseen
  - vakuudelle määritellään käypä arvo, josta lasketaan vakuusarvo
    - näistä pankin oma ohjeistus
  - mahdollisia lisävakuuksia esim. valtioneidos
- lainalle pyrittävä saamaan turvaava vakuus
  - turvaa pankin asemaa jos velallisesta tulee maksukyvytön
  - vakuudella saadaan muita velkojia parempi etuoikeus
  - vakuus voi olla henkilö- tai esinevakuus
  - henkilövakuus esim. takaus
  - esinevakuus on rasitus- tai omistusvakuus
  - panttivakuus kuuluu rasitusvakuuksiin, voi olla esim. irtain esine tai kiinteistö
- pankki määrittelee vakuuden arvon
  - syytä huomioida kohteen sijainti ja isännöitsijäntodistuksen tiedot
  - uuden tai käytetyn asunto-osakkeen hankinnassa omat erityispiirteet
  - uusissa asunto-osakkeissa RS-kohde turvallinen vaihtoehto
- takauksen edellytys että päävelka on olemassa
  - takaajalla takautumis- eli regressioikeus velalliseen nähden
  - yleensä omavelkainen takaus, poikkeustilanteissa vastuuta rajattu
    - voi olla myös täytetakuus, vastaa siltä osin kuin velkaa ei saada maksetuksi vakuutena olevasta pantista
  - takaajalle annettava tiedot takauksesta ja velallisen maksukykyyn liittyvistä seikoista
  - ellei tietoja annetta, takausta voidaan joutua sovitteluun
- panttaus pankille takausta parempi vakuus
  - panttioikeus ryhmitellään esim. panttioikeuden perustamistavan mukaan
  - panttaussitoumus tehdään kirjallisena



- panttausehdot vakiomuotoisia, viranomaisen hyväksymiä
  - tietyt sisältövaatimukset
- asuntolainassa huomioitava myös asunnon ostamisen myötä tulevat kulut maksukykyä arvioitaessa
  - eri lyhennystavoilla vaikutus maksuerään ja laina-aikaan
  - korkotason vaikutus laina-aikana käytävä läpi asiakkaan kanssa
  - riskejä voi pienentää
    - lainaturvavakuutus
    - lyhennystapa / mahdollisimman lyhyt laina-aika
    - omarahoitusosuus
- asunto-osakkeita koskee Asunto-osakeyhtiölaki
  - tietyt säännöt osakekirjan sisällöstä, yhtiön toiminnasta, asukkaan velvollisuuksista ja isännöitsijäntodistuksesta
- asunto-osakkeen osakekirjasta tehdään käteispanntaus
  - avioliittolaki ei koske panttausta, omistaja saa pantata ilman puolison suostumusta
  - pääsääntöisesti vain henkilö jolla olisi oikeus luovuttaa kohde, saa sen pantata
    - pl. ulosmittaus, konkurssi, ei oikeustoimikelpoinen
- työntekijöiden haastattelujen perusteella
  - käytettäviin velkakirja- ja vakuusasiakirjoihin tutustuttava huolellisesti
    - paljon yksittäisiä asioita, jotka pitää itse ensin ymmärtää ja hallita
  - osattava kertoa asiakkaille ehdot tarvittaessa vaikka esimerkkien avulla
  - osattava selittää käytettävät termit, kuten korkosidonnaisuus ja todellinen vuosikorko
  - maksutapaan liittyen kerrottava viimeisen maksupäivän vaikutus
  - asuntoa rahoitettaessa kehoitettava miettimään miten varautua muutoksiin tulotasossa, tai remonttiin ja asumiskustannusten nousuun

- kilpailutustilanteessa huomio myös muuhun kuin marginaaliin
- ensiasuntolainan ottajan haastattelun perusteella
  - tärkeää käydä jokainen asiakirja huolellisesti läpi
    - asiakkaalle voi jäädä tunne että hänelle ei ole kerrottu kaikkea tarpeeksi hyvin
  - kysy onko kysyttävää, anna kopiot allekirjoitetuista asiakirjoista
  - selitä termit ja käsitteet
  - varsinkin ensimmäistä lainaa ottavalle kaikki uutta